

universitară

Carte

GABRIEL BOROI
MONA-MARIA PIVNICERU
TUDOR VLAD RĂDULESCU
CARLA ALEXANDRA ANGHELESCU

DREPT CIVIL

DREPTURILE REALE PRINCIPALE

Note de curs, jurisprudență relevantă, spețe, teste grilă

Ediția a 2-a

Editura
Hamangiu
2011

Drept civil. Drepturile reale principale

Note de curs. Jurisprudență relevantă.

Spețe. Teste grilă

Ediția a 2-a

Copyright © 2012

Editura Hamangiu SRL

Editură acreditată **CNCS** - Consiliul Național al Cercetării științifice

Toate drepturile rezervate **Editurii Hamangiu**.

Nicio parte din această lucrare nu poate fi copiată
fără acordul scris al **Editurii Hamangiu**.

Editura Hamangiu:

București, Str. Col. Corneliu
Popeia, nr. 36, sector 5, O.P. 5, C.P.
91

Vânzări:

021.336.01.25
031.425.42.24
0788.673.209

Tel./Fax:

021.336.04.43
031.805.80.20
031.805.80.21

E-mail:

redactie@hamangiu.ro
distributie@hamangiu.ro

ISBN: 978-606-522-606-7

Prof. univ. dr.
Gabriel Boro

Prof. univ. dr.
Mona-Maria Pivniceru

Preparator univ. drd.
Tudor Vlad Rădulescu

**Carla Alexandra
Anghelescu**

Drept civil. Drepturile reale principale

Note de curs. Jurisprudență relevantă.

Spețe. Teste grilă

Ediția a 2-a

Editura
Amangiu
2011

Cuprins

Capitol preliminar. Patrimoniul	1
Note de curs	1
1. Noțiunea de patrimoniu.....	1
2. Caracterele juridice ale patrimoniului.....	1
3. Funcțiile patrimoniului	2
3.1. Patrimoniul constituie gajul general al creditorilor chirografari.....	2
3.2. Patrimoniul explică și permite subrogația reală cu titlu universal	3
3.3. Patrimoniul explică și permite transmisiunea universală și transmisiunea cu titlu universal.....	3
Spețe	4
Teste grilă	4
Rezolvări spețe.....	5
Răspunsuri teste grilă	6
 Capitolul I. Dreptul de proprietate.....	7
Note de curs	7
<i>Secțiunea 1. Aspecte generale</i>	<i>7</i>
1. Noțiunile de proprietate și drept de proprietate.....	7
2. Conținutul juridic al dreptului de proprietate	7
3. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate	8
3.1. Dreptul de proprietate este un drept absolut	8
3.2. Dreptul de proprietate este un drept exclusiv	8
3.3. Dreptul de proprietate este un drept perpetuu.....	9
4. Restricții (limitări, îngărdiri) în exercițiul dreptului de proprietate.....	9
5. Formele dreptului de proprietate	10
<i>Secțiunea a 2-a. Dreptul de proprietate publică.....</i>	<i>11</i>
1. Noțiune. Titulari. Obiect.....	11
2. Caracterele juridice specifice dreptului de proprietate publică	11

3. Modurile de dobândire a proprietății publice.	
Exproprierea pentru cauză de utilitate publică.....	12
3.1. Enumerarea modurilor de dobândire	
a proprietății publice.....	12
3.2. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică	13
4. Exercitarea dreptului de proprietate publică.....	17
4.1. Precizări prealabile.....	17
4.2. Dreptul de administrare.....	17
4.3. Închirierea bunurilor proprietate publică	18
4.4. Dreptul de folosință gratuită.....	19
4.5. Concesionarea bunurilor proprietate publică	19
5. Încetarea dreptului de proprietate publică	20
Secțiunea a 3-a. Dreptul de proprietate privată.....	21
1. Noțiune. Titulari. Obiect.....	21
2. Regimul juridic al construcțiilor proprietate privată.....	21
2.1. Autorizarea executării sau desființării construcțiilor ...	21
2.2. Circulația juridică a construcțiilor proprietate privată...	22
3. Regimul circulației juridice a terenurilor	
proprietate privată.....	23
Jurisprudență relevantă	25
Spețe	32
Teste grilă	36
Rezolvări spețe.....	39
Răspunsuri teste grilă	41
 Capitolul al II-lea. Modalitățile juridice ale	
dreptului de proprietate privată.....	42
Note de curs	42
Secțiunea 1. Proprietatea comună	42
1. Considerații introductive.....	42
2. Dreptul de proprietate comună pe cote-părți	43
2.1. Noțiune. Clasificare.....	43
2.2. Proprietatea comună pe cote-părți obișnuită	
și temporară	44
2.2.1. Noțiune. Izvoare. Titulari.....	44
2.2.2. Drepturile coproprietarilor cu privire	
la întregul bun. Regula unanimității.....	44

2.2.3. Drepturile coproprietarilor cu privire la cota-parte proprie din drept.....	47
2.2.4. Obligațiile coproprietarilor	48
2.2.5. Încetarea proprietății comune pe cote-părți obișnuite și temporare	48
2.3. Proprietatea comună pe cote-părți forțată și perpetuă...	48
3. Proprietatea comună în devălmășie.....	50
Secțiunea a 2-a. Proprietatea rezolubilă și proprietatea anulabilă.....	50
1. Proprietatea rezolubilă.....	50
2. Proprietatea anulabilă.....	51
Jurisprudență relevantă	51
Spete	55
Teste grilă	58
Rezolvări spete.....	61
Răspunsuri teste grilă	65
Capitolul al III-lea. Acțiunea în revendicare	66
Note de curs	66
Secțiunea 1. Aspecte generale	66
1. Noțiuni și caractere generale.....	66
2. Delimitarea acțiunii în revendicare de alte acțiuni reale....	66
2.1. Acțiunea în revendicare și acțiunea posesorie.....	66
2.2. Acțiunea în revendicare și acțiunea confesorie	67
2.3. Acțiunea în revendicare și acțiunea negatorie	68
2.4. Acțiunea în revendicare și acțiunea în grănițuire	68
2.5. Acțiunea în revendicare și petiția de ereditate.....	68
3. Calitatea procesuală	70
Secțiunea a 2-a. Acțiunea în revendicare imobiliară.....	71
1. Proba dreptului de proprietate.....	71
2. Imprescriptibilitatea acțiunii în revendicare imobiliară.....	73
Secțiunea a 3-a. Acțiunea în revendicare mobilă.....	74
1. Situații de distins	74
2. Revendicarea bunului mobil de la terțul dobânditor, posesor de bună-credință	75
2.1. Precizări prealabile.....	75
2.2. Condiții privitoare la bunuri.....	75
2.3. Condiții privitoare la persoane	76

2.4. Condiții referitoare la posesia terțului dobânditor.....	77
3. Revendicarea bunului mobil pierdut sau furat de la terțul dobânditor de bună-credință	78
4. Revendicarea bunului mobil de la hoț, găsit or sau de la terțul dobânditor de rea-credință	80
<i>Secțiunea a 4-a. Efectele admiterii acțiunii în revendicare.....</i>	81
1. Restituirea lucrului	81
2. Restituirea fructelor	82
3. Suportarea cheltuielilor făcute de către posesor	83
Jurisprudență relevantă	83
Spețe	87
Teste grilă	92
Rezolvări spețe.....	96
Răspunsuri teste grilă	100
 Capitolul al IV-lea. Posesia	 101
Note de curs	101
1. Definiția și elementele constitutive ale posesiei.....	101
2. Delimitarea posesiei, ca stare de fapt, de alte situații juridice.....	102
2.1. Posesia, ca stare de fapt, și posesia, ca stare de drept (posesia, ca atribut al unui drept real principal).....	102
2.2. Posesia și detenția precară. Intervertirea detenției precare în posesie	102
3. Dobândirea și pierderea posesiei.....	103
4. Viciile posesiei	104
5. Efectele posesiei	106
5.1. Justificarea efectelor posesiei, ca stare de fapt.....	106
5.2. Posesia creează o prezumție de proprietate (art. 1854 C. civ.).....	106
5.3. Posesia de bună-credință conduce la dobândirea proprietății fructelor produse de bunul posedat (art. 485 C. civ.).....	106
5.4. Acțiunile posesorii (art. 674-676 C. proc. civ.).....	107
5.5. Posesia exercitată în termenul și în condițiile prevăzute de lege conduce la dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune	107

Jurisprudență relevantă	108
Spețe	109
Teste grilă	112
Rezolvări spețe.....	115
Răspunsuri teste grilă	118
 Capitolul al V-lea. Dezmembrămintele	
dreptului de proprietate privată.....	119
Note de curs	119
<i>Secțiunea 1. Dreptul de uzufruct.....</i>	<i>120</i>
1. Noțiune	120
2. Domeniul de aplicare.....	120
3. Modalitățile de constituire	121
4. Drepturile uzufructuarului	122
5. Obligațiile uzufructuarului.....	123
6. Drepturile nudului proprietar	124
7. Obligațiile nudului proprietar.....	124
8. Stingerea uzufructului.....	125
<i>Secțiunea a 2-a. Dreptul de uz și dreptul de abitație</i>	<i>125</i>
<i>Secțiunea a 3-a. Servituțile</i>	<i>127</i>
1. Noțiune și caractere juridice	127
2. Clasificarea servituților	128
3. Servituțile stabilite prin fapta omului	129
4. Exercitarea dreptului de servitute.....	130
4.1. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului dominant.....	130
4.2. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului aservit.....	131
5. Stingerea servituților	131
<i>Secțiunea a 4-a. Dreptul de superficie</i>	<i>132</i>
1. Noțiune și caractere juridice	132
2. Constituirea dreptului de superficie	133
3. Exercitarea dreptului de superficie.....	134
4. Stingerea dreptului de superficie	135
Jurisprudență relevantă	135
Spețe	140
Teste grilă	143
Rezolvări spețe.....	147
Răspunsuri teste grilă	151

Capitolul al VI-lea. Modurile de dobândire a drepturilor reale principale.....	152
Note de curs	152
<i>Secțiunea 1. Accesiunea.....</i>	152
1. Definiție și clasificare	152
2. Accesiunea imobiliară naturală	153
3. Accesiunea imobiliară artificială	154
3.1. Considerații generale.....	154
3.2. Construcțiile, plantațiile sau alte lucrări făcute de proprietar pe terenul său cu materialele altei persoane.....	155
3.3. Construcțiile, plantațiile sau alte lucrări făcute de o persoană cu materialele sale pe terenul proprietatea altei persoane	156
3.3.1. Precizări introductive	156
3.3.2. Situația constructorului de rea-credință	157
3.3.3. Situația constructorului de bună-credință	158
3.3.4. Aspecte comune pentru constructorul de bună-credință și pentru constructorul de rea-credință	159
4. Accesiunea mobilă	160
<i>Secțiunea a 2-a. Uzucapiunea</i>	161
1. Considerații generale	161
2. Felurile uzucapiunii.....	162
3. Calculul termenului uzucapiunii	165
4. Efectele uzucapiunii	168
Jurisprudență relevantă	169
Spețe	171
Teste grilă	176
Rezolvări spețe.....	180
Răspunsuri teste grilă	184
 Capitolul al VII-lea. Publicitatea imobiliară.....	185
Note de curs	185
1. Noțiuni și obiective	185
2. Cuprinsul cărții funciare	185
3. Principiile care stau la baza sistemului de publicitate imobiliară instituit prin Legea nr. 7/1996.....	186

4. Felurile înscrierilor în cartea funciară	187
5. Acțiunile în justiție specifice cărții funciare.....	188
5.1. Acțiunea în prestație tabulară.....	188
5.2. Acțiunea în rectificare	188
5.3. Acțiunea în justificare.....	189
Jurisprudență relevantă	190
Spețe	192
Teste grilă	192
Rezolvări spețe.....	195
Răspunsuri teste grilă	195

Abrevieri

alin.	alineatul
art.	articolul
B.J.	Buletinul jurisprudenței
C. civ.	Codul civil
C. fam.	Codul familiei
C. proc. civ.	Codul de procedură civilă
C.A.	Curtea de apel
C.D.	Culegere de decizii
C.E.D.O.	Curtea Europeană a Drepturilor Omului
C.P.J.C.	Culegere de practică judiciară în materie civilă
C.S.J.	Curtea Supremă de Justiție
ed.	ediția
Ed.	Editura
I.C.C.J.	Înalta Curte de Casație și Justiție
lit.	litera
M. Of.	Monitorul Oficial al României, Partea I
nr.	numărul
O.U.G.	ordonanța de urgență a Guvernului
p.	pagina
parag.	paragraful
pct.	punctul
R.R.D.	Revista română de drept
Trib.	Tribunalul
vol.	volumul

Capitol preliminar

Patrimoniul

Note de curs*

1. Noțiunea de patrimoniu

Prin *patrimoniu* se înțelege *totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică, ce aparțin unui subiect de drept*.

Patrimoniul este alcătuit dintr-o latură activă și o latură pasivă. *Activul patrimonial* cuprinde *toate drepturile patrimoniale* (atât drepturile reale, cât și drepturile de creanță), iar *pasivul patrimonial* este alcătuit din *toate obligațiile evaluabile pecuniar* pe care le are o anumită persoană.

2. Caracterele juridice ale patrimoniului

a) *Patrimoniul este o universalitate juridică*, în sensul că drepturile și obligațiile ce îl alcătuiesc sunt privite în totalitatea lor, fără a interesa identitatea fiecărui drept sau identitatea fiecărei obligații.

De aici decurg două consecințe:

* Pentru dezvoltări, inclusiv în privința notelor de curs din capitolele următoare, recomandăm consultarea: C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a 3-a revăzută și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2008; L. Pop, L.M. Harosa, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. Universul Juridic, București, 2006; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, vol. I, 2004 și vol. II, 2006, Ed. Humanitas, București; O. Ungureanu, C. Munteanu, *Tratat de drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale*, Ed. Hamangiu, București, 2008; a legislației (cel puțin actele normative menționate în cadrul notelor de curs) aferente, cu modificările la zi, precum și a jurisprudenței în materie a Curții Europene a Drepturilor Omului, a Înaltei Curți de Casație și Justiție și a altor instanțe judecătorești. De asemenea, sugerăm și consultarea, cu titlu informativ, a Noului Cod civil, chiar dacă nu se cunoaște data la care acesta va intra în vigoare.

– drepturile și obligațiile care alcătuiesc patrimoniul sunt legate între ele, formând un tot unitar (nu se exclude însă ipoteza în care patrimoniul să fie format dintr-o grupare de mase de bunuri, fiecare masă având un regim juridic distinct);

– drepturile și obligațiile care alcătuiesc patrimoniul sunt distincte de universalitate, astfel încât schimbările ce se produc în legătură cu aceste drepturi și obligații nu pun în discuție însăși universalitatea în ansamblul ei.

b) *Orice persoană are un patrimoniu*, calitatea unei persoane fizice sau juridice de subiect de drept implicând, în mod necesar, existența unui patrimoniu.

c) *Patrimoniul este unic*, deci o persoană fizică sau juridică are un singur patrimoniu, oricât de multe drepturi și obligații s-ar include în acesta.

d) *Patrimoniul este divizibil*, în sensul că, deși este unic, elementele sale nu au unul și același regim juridic, ci, dimpotrivă, patrimoniul se împarte în mai multe grupe, mase, categorii de drepturi și obligații, fiecare având un regim juridic propriu.

e) *Patrimoniul este intransmisibil*, în sensul că o persoană nu poate transmite, prin acte între vii, întreg patrimoniul său.

Transmisiunea patrimoniului în integralitatea lui poate avea loc numai la decesul unei persoane fizice, respectiv în caz de reorganizare sau încetare a persoanei juridice.

3. Funcțiile patrimoniului

3.1. Patrimoniul constituie gajul general al creditorilor chirografari

Față de creditorii chirografari, adică acei creditori care nu au o garanție reală, debitorul răspunde cu bunurile sale prezente și viitoare, deci creditorii chirografari au ca garanție un drept de gaj general.

Gajul general privește toate bunurile debitorului din momentul executării silite, indiferent de modificările petrecute în patrimoniul debitorului de la data nașterii creanței și până la data executării silite.

Obiectul dreptului de gaj general al creditorilor chirografari îl constituie însuși patrimoniul debitorului, iar nu bunuri concrete, individualizate din acest patrimoniu. Astfel, debitorul poate să înstră-

ineze bunuri din patrimoniu ori să dobândească alte bunuri, actele de dispoziție ale debitorului cu privire la aceste bunuri fiind opozabile creditorilor chirografari, cu excepția acelor acte juridice prin care le sunt fraudate interesele.

3.2. Patrimoniul explică și permite subrogația reală cu titlu universal

Subrogația reală presupune substituirea (înlocuirea) unui bun cu un alt bun.

Subrogația reală poate fi:

- *cu titlu particular*, când privește un bun determinat, considerat izolat; ea intervine numai atunci când legea o prevede în mod expres;
- *cu titlu universal*, dacă se raportează la cuprinsul întregului patrimoniu, făcându-se abstracție de individualitatea bunului care iese din patrimoniu și a celui care îl înlocuiește.

Subrogația reală cu titlu universal:

- se produce automat, fără a fi nevoie ca o dispoziție legală să o prevadă în mod expres;
- se interferează cu funcția prezentată anterior, realizându-i conținutul, deoarece locul bunului înstrăinat va fi luat de cel primit, așa încât creditorii chirografari vor putea să urmărească, la scadență, bunurile concrete ce se vor afla în patrimoniul debitorului în momentul declanșării executării silite;
- este în strânsă legătură cu divizibilitatea patrimoniului, în sensul că, în cazul unui patrimoniu divizat, înlocuirea se produce în cadrul aceleiași mase patrimoniale.

3.3. Patrimoniul explică și permite transmisiunea universală și transmisiunea cu titlu universal

La decesul unei persoane fizice sau în caz de reorganizare a persoanei juridice, se transmit nu drepturile și obligațiile acesteia privite izolat, ci toate drepturile și obligațiile ce au aparținut subiectului de drept respectiv, ca o universalitate sau ca o fracțiune din universalitate.

Transmisiunea este *universală* atunci când întreg patrimoniul unei persoane se transmite către o altă persoană.

Transmisiunea este *cu titlu universal* atunci când se transmite o fracțiune din patrimoniu.

Între transmisiunea universală și transmisiunea cu titlu universal nu există deosebiri de ordin calitativ, ci numai de ordin cantitativ.

În lipsa conceptului de patrimoniu, ca totalitate de drepturi și obligații patrimoniale, nu s-ar putea explica de ce în cazul transmisiunii universale sau cu titlu universal se transmit nu numai drepturile patrimoniale, ci și obligațiile patrimoniale.

Spețe

1. X, în calitate de creditor chirografar, a pornit executarea silită a creanței sale față de debitorul Y, indisponibilizând anumite bunuri mobile, între care și un autoturism. Pe calea contestației la executare, Y a solicitat scoaterea de la urmărirea silită a autoturismului, pe motiv că a devenit proprietarul acestuia la o dată ulterioară scadenței datoriei sale față de X.

Întrebare: Ce soluție va pronunța instanța de executare și cu ce motivare?

2. X l-a chemat în judecată pe fostul ei soț, Y, solicitând partajarea bunurilor dobândite în timpul căsătoriei, între care și un apartament. Y a cerut neinclusiunea apartamentului respectiv în masa partajabilă, arătând și dovedind că acesta, deși dobândit în timpul căsătoriei cu reclamanta, a fost cumpărat cu bani obținuți din vânzarea unei alte locuințe care era bun propriu al pârâtului.

Cerință: Arătați motivat dacă apartamentul trebuie sau nu inclus în masa partajabilă.

Teste grilă

1. Patrimoniul:

- a) este unic și indivizibil;
- b) poate fi înstrăinat prin act juridic numai către o persoană juridică;
- c) explică și permite subrogația reală cu titlu universal.

2. Patrimoniul:

- a) este transmisibil prin acte juridice *inter vivos*;

- b) explică și permite transmisiunea universală ori cu titlu universal;
- c) este alcătuit din toate drepturile și obligațiile ce aparțin unei persoane.

3. Patrimoniul:

- a) constituie gajul general al creditorilor cu garanții reale, nu însă și al creditorilor chirografari;
- b) este transmisibil, în cazul persoanelor fizice, numai prin moștenire;
- c) este alcătuit din totalitatea drepturilor evaluabile pecuniar ce aparțin unei persoane.

4. Prin activ patrimonial se desemnează:

- a) toate drepturile evaluabile pecuniar;
- b) diferența dintre drepturile evaluabile pecuniar și obligațiile evaluabile pecuniar;
- c) toate drepturile reale.

5. Subrogația reală cu titlu particular:

- a) nu operează în cazul exproprierii unui imobil ipotecat;
- b) se aplică la cuprinsul întregului patrimoniu;
- c) intervine numai dacă legea o prevede în mod expres.

6. Subrogația reală cu titlu universal:

- a) afectează dreptul de gaj general al creditorilor chirografari;
- b) intervine numai în cazurile expres prevăzute de lege;
- c) se produce automat.

Rezolvări spețe

1. Instanța va respinge contestația la executare ca neîntemeiată, deoarece, față de creditorii chirografari, debitorul răspunde cu bunurile sale prezente și viitoare, deci cu toate bunurile urmăribile ale debitorului din momentul executării silite.

2. Pe temeiul unei duble subrogații cu titlu particular, apartamentul este bun propriu al pârâtului, iar nu bun comun.

Răspunsuri teste grilă

1. c
2. b
3. b
4. a
5. c
6. c

Capitolul I

Dreptul de proprietate

Note de curs

Secțiunea 1. Aspecte generale

1. Noțiunile de proprietate și drept de proprietate

Sub aspect economic, proprietatea exprimă o relație socială de apropiere a unor lucruri, în mod direct și nemijlocit.

Din punct de vedere juridic, dreptul de proprietate reprezintă un ansamblu de atribute ocrotite juridic, în temeiul cărora titularul dreptului își poate satisface, în mod direct și nemijlocit, interesele sale legate de apropierea unui lucru.

Dreptul de proprietate reprezintă acel drept subiectiv care dă expresie apropierii unui lucru, permițând titularului său să posede, să folosească și să dispună de acel lucru, în putere proprie și în interes propriu, în cadrul și cu respectarea dispozițiilor legale.

2. Conținutul juridic al dreptului de proprietate

Prin conținutul juridic al dreptului de proprietate desemnăm atributele acestui drept, anume: de a folosi lucrul (*ius utendi*), de a-i culege fructele (*ius fruendi*) și de a dispune de lucru (*ius abutendi*).

a) *Ius utendi (usus)* = exercitarea de către titularul dreptului de proprietate a unei stăpâniri efective a lucrului în materialitatea sa, direct și nemijlocit prin putere proprie și în interes propriu, sau posibilitatea titularului de a consimți ca stăpânirea să fie exercitată, în numele și în interesul lui, de către o altă persoană.

b) *Ius fruendi (fructus)* = facultatea conferită titularului dreptului de proprietate de a utiliza lucrul în propriul său interes, dobândind în

proprietate fructele pe care le poate obține din acesta. Dobândirea fructelor poate fi rezultatul exploatării directe și nemijlocite a lucrului, de către titularul dreptului de proprietate, dar și al cedării folosinței lucrului către o altă persoană, în schimbul unei sume de bani.

c) *ius abutendi (abusus)* = prerogativa titularului dreptului de proprietate de a dispune de lucru. Dispoziția poate fi:

- *dispoziție materială*, adică prerogativa titularului dreptului de proprietate de a dispune de substanța lucrului, prin consumare, transformare sau chiar distrugere, desigur, cu respectarea prevederilor legale;

- *dispoziție juridică*, adică prerogativa de a înstrăina lucrul sau de a constitui asupra lui drepturi reale în favoarea altor persoane.

3. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate

3.1. Dreptul de proprietate este un drept absolut

Caracterul absolut este explicat, de regulă, prin raportarea dreptului de proprietate la celelalte drepturi reale, arătându-se că numai dreptul de proprietate reunește cele trei atribute (*usus, fructus și abusus*), celelalte drepturi reale comportând numai unul sau două atribute. Se spune că proprietatea este absolută în comparație cu celelalte drepturi reale, însă nu este absolută în ea însăși. Într-o altă concepție, prin caracterul absolut al dreptului de proprietate se înțelege faptul că, în exercițiul atributelor dreptului de proprietate, titularul acestuia nu are nevoie de concursul altei persoane.

3.2. Dreptul de proprietate este un drept exclusiv

Prin caracterul exclusiv al dreptului de proprietate se înțelege că titularul acestuia este singurul îndreptățit să exercite toate atributele dreptului de proprietate, cu excluderea tuturor celorlalte persoane, acestea având obligația de a nu face nimic de natură a aduce atingere dreptului titularului.

Acest caracter cunoaște unele *limitări*, anume atunci când există un dezmembrământ al dreptului de proprietate. Unii autori consideră și cazul proprietății comune ca o limitare a caracterului exclusiv al dreptului de proprietate, însă, în realitate, nu este vorba decât de o aparentă limitare.

3.3. Dreptul de proprietate este un drept perpetuu

Prin caracterul perpetuu al dreptului de proprietate se înțelege, pe de o parte, că dreptul de proprietate nu are o durată limitată în timp (dreptul de proprietate își păstrează calitatea sa abstractă de drept real cât timp lucrul există, înstrăinarea lucrului sau moartea titularului nefiind de natură să stingă dreptul de proprietate, ci dreptul se va regăsi în patrimoniul dobânditorului sau al succesorului), iar, pe de altă parte, că dreptul de proprietate nu se pierde prin neîntrebuințare din partea titularului.

Și acest caracter al dreptului de proprietate cunoaște unele *limitări*. Astfel, în cazul exproprierii este posibil să se schimbe natura și conținutul dreptului. De asemenea, în anumite cazuri expres prevăzute de lege, acțiunea în revendicare este totuși prescriptibilă extinctiv.

4. Restricții (limitări, îngrădiri) în exercițiul dreptului de proprietate

În ceea ce privește conținutul său și întinderea atributelor sale, dreptul de proprietate nu este neîngrădit, ci, dimpotrivă, însăși legea stabilește că exercițiul dreptului de proprietate este susceptibil de anumite limitări (îngrădiri, restricții), care nu sunt altceva decât expresia îmbinării interesului individual al titularului dreptului de proprietate cu interesele colective sau generale.

Restricțiile în exercitarea atributelor dreptului de proprietate pot izvorî din lege, obicei, convenție sau dintr-o hotărâre judecătorească.

Dintr-un alt punct de vedere, putem distinge:

- restricții ale exercițiului dreptului de proprietate corespunzătoare unor drepturi reale;
- restricții corespunzătoare unor obligații *propter rem*;
- restricții corespunzătoare unor drepturi de creanță;
- restricții ce reprezintă simple îngăduințe din partea titularului dreptului de proprietate, beneficiarii acestor îngăduințe neputând solicita și obține protecție judiciară.

Unele limitări ale exercițiului dreptului de proprietate sunt stabilite prin dispoziții legale (de natură civilă sau administrativă), justificate fie de un interes public, fie de un interes privat.

Dintre *îngrădirile legale de interes public*, amintim: îngrădirile stabilite în considerarea naturii sau destinației specifice a anumitor bunuri (avem în vedere acele îngrădiri ce constituie cauze de inalienabilitate temporară a unor bunuri), îngrădirile în interes edilitar și de estetică urbană (de exemplu, autorizația administrativă prealabilă de construire), îngrădirile în interes de salubritate și sănătate publică, îngrădirile în interes cultural, istoric și arhitectural, îngrădirile în interes economic general sau fiscal, îngrădirile în interes de apărare a țării, îngrădirile proprietății situate în zona de frontieră, îngrădiri care rezultă din regimul juridic al pădurilor, al apelor, inclusiv al celor navigabile, al construirii drumurilor, al căilor ferate, al siguranței zborurilor aeriene etc.

Îngrădirile legale de interes privat decurg din raporturile de vecinătate. Este vorba despre ceea ce Codul civil denumește „servituți naturale” și „servituți legale”, care, în realitate, nu sunt veritabile dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, ci ele reflectă o situație normală, generată de vecinătate, ce impune proprietarilor obligații (reciproce) firești, corespunzătoare unor necesități de ordin social.

Este de reținut că limitările exercițiului dreptului de proprietate determinate de raporturile de vecinătate au o sferă mai largă decât categoria obligațiilor de vecinătate reglementate în materia servituților. Astfel de limitări pot fi și rezultatul stabilirii de către proprietarii vecini a unor drepturi și obligații, fiind deci vorba despre limitări convenționale, ori chiar rezultatul unor simple îngăduințe (toleranțe), în lipsa oricărei convenții, sau consecința unei hotărâri judecătorești.

Limitările convenționale ale exercițiului atributelor dreptului de proprietate ridică o serie de probleme referitoare la valabilitatea clauzelor ce le stabilesc, atunci când ar fi vorba despre inalienabilitatea lucrului (spre exemplu, în actul juridic translativ de proprietate s-ar insera o clauză prin care s-ar interzice dobânditorului înstrăinarea bunului cumpărat, donat, primit cu titlu de legat etc.). *Obligația convențională de inalienabilitate* este valabilă numai în mod excepțional, anume atunci când, pe de o parte, s-ar justifica pe un interes serios și legitim, iar, pe de altă parte, ar avea un caracter temporar.

5. Formele dreptului de proprietate

Există două forme (feluri) ale dreptului de proprietate, anume:

- dreptul de proprietate publică;
- dreptul de proprietate privată.

Secțiunea a 2-a. Dreptul de proprietate publică

1. Noțiune. Titulari. Obiect

Dreptul de proprietate publică este acel drept de proprietate ce aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale și care are ca obiect bunuri care, prin natura lor sau printr-o dispoziție specială a legii, sunt de uz sau de interes public.

Așa cum rezultă din art. 136 alin. (2) din Constituție, precum și din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, numai statul și unitățile administrativ-teritoriale pot fi titulari ai dreptului de proprietate publică.

În cazul bunurilor din domeniul public de interes național, dreptul de proprietate publică aparține statului. Bunurile din domeniul public de interes public județean sau local sunt în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale (județul, municipiul, orașul, comuna).

Apartenența unui bun, proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, la domeniul public se deduce prin utilizarea a două criterii:

- indicarea expresă a legiuitorului;
- natura bunului, în sensul că acesta este de *uz public* (bunul este afectat folosinței publice directe) sau de *interes public* (bunul este afectat unui serviciu public).

2. Caracterele juridice specifice dreptului de proprietate publică

Dreptului de proprietate publică îi sunt specifice următoarele caractere juridice: inalienabilitatea; imprescriptibilitatea; insesizabilitatea.

Dreptul de proprietate publică este inalienabil, deci bunurile care alcătuiesc domeniul public nu pot fi înstrăinate, sub sancțiunea nulității absolute a eventualului act juridic prin care s-ar realiza o asemenea înstrăinare.

De asemenea, în principiu, asupra lucrurilor ce formează obiect al dreptului de proprietate publică nu se pot constitui dezmembrăminte

ale dreptului de proprietate (uzufruct, uz, abitație, servitute sau superficie).

Însă acele servituți care, în realitate, nu reprezintă altceva decât restricții normale ale exercițiului dreptului de proprietate sunt compatibile cu domeniul public, în măsura în care nu ar aduce atingere destinației bunului, anume aceea de a servi uzului sau interesului public.

Inalienabilitatea bunului operează numai atât timp cât bunul aparține domeniului public. Dacă însă, prin hotărârea autorității publice competente, bunul este dezafectat din domeniul public și trecut în domeniul privat, atunci el va putea fi înstrăinat în condițiile legii.

Dreptul de proprietate publică este imprescriptibil, atât extinctiv, cât și achizitiv.

Așadar, acțiunea în revendicare a unui bun proprietate publică poate fi exercitată oricând în timp și nu poate fi paralizată prin invocarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune sau a dobândirii dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile corporale prin posesia de bună-credință, în condițiile ce ar rezulta din art. 1909 alin. (1) C. civ.

Dreptul de proprietate publică este insesizabil, deci bunurile din domeniul public nu pot fi urmărite de către creditorii titularilor dreptului de proprietate asupra acestor bunuri (adică de către creditorii statului sau ai unităților administrativ-teritoriale).

3. Modurile de dobândire a proprietății publice. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică

3.1. Enumerarea modurilor de dobândire a proprietății publice

Articolul 7 din Legea nr. 213/1998 prevede că dreptul de proprietate publică se dobândește:

- a) pe cale naturală;
- b) prin achiziții publice efectuate în condițiile legii;
- c) prin expropriere pentru cauză de utilitate publică;
- d) prin acte de donație sau legate acceptate de Guvern, de consiliul județean sau de consiliul local, după caz, dacă bunul în cauză intră în domeniul public;

e) prin trecerea unor bunuri din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale în domeniul public al acestora, pentru cauză de utilitate publică;

f) prin alte moduri prevăzute de lege.

3.2. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică

Exproprierea este acel act de putere publică prin care se realizează dobândirea forțată a proprietăților private necesare executării lucrărilor de utilitate publică, în schimbul unei despăgubiri.

Referitor la *obiectul exproprierii*, este de reținut că, potrivit art. 2 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, pot fi expropriate bunurile imobile proprietatea persoanelor fizice sau a persoanelor juridice cu sau fără scop lucrativ, precum și cele aflate în proprietatea privată a comunelor, orașelor, municipiilor și județelor.

Procedura exproprierii poate fi evitată de cei interesați prin *cesiune amiabilă*, părțile stabilind deci o altă modalitate de transfer din proprietatea privată în proprietatea publică a imobilelor susceptibile de a forma obiectul exproprierii (de exemplu, vânzare-cumpărare, schimb etc.).

Cesiunea amiabilă poate interveni în orice fază a procedurii de expropriere, până în momentul soluționării cererii de expropriere de către tribunal.

Este posibil ca părțile să se înțeleagă numai în privința modalității de transfer cu titlu oneros al bunului (de exemplu, vânzare-cumpărare), dar nu și asupra naturii și întinderii despăgubirilor pe care urmează a le primi proprietarul (transmițătorul), situație în care instanța competentă va lua act de înțelegerea părților și va stabili întinderea despăgubirilor sau, după caz, echivalentul în natură ce se cuvine proprietarului.

Procedura exproprierii presupune parcurgerea a *trei etape*: a) declararea utilității publice; b) măsurile pregătitoare exproprierii (etapa administrativă); c) exproprierea propriu-zisă și stabilirea despăgubirilor (etapa judiciară).

a) Declararea utilității publice

Pentru lucrările de interes național, utilitatea publică se declară de către Guvern, iar pentru lucrările de interes local, utilitatea publică se declară de către consiliile județene sau Consiliul General al Municipiului București. În anumite situații speciale, prevăzute în art. 7 alin. (4)

din Legea nr. 33/1994, utilitatea publică se declară pentru fiecare caz în parte prin lege.

Declarația de utilitate publică se face numai după o cercetare prealabilă, efectuată de către comisiile prevăzute de lege.

Ca natură juridică, declarația de utilitate este un act administrativ – act condiție –, fiind supus controlului constituționalității și legalității sale în această etapă la Curtea Constituțională (dacă utilitatea publică a fost declarată prin lege) sau la instanța de contencios administrativ, fără însă a se putea examina oportunitatea acestui act administrativ.

b) Măsurile pregătitoare exproprierii

După aducerea la cunoștință publică a declarației de utilitate publică, expropriatorul (adică pentru lucrările de interes național, statul, prin organismele desemnate de Guvern, iar pentru lucrările de interes local, județele, municipiile, orașele și comunele) întocmește planul imobilelor supuse exproprierii, indicând numele proprietarilor și ofertele de despăgubiri.

Propunerile de expropriere și procesul-verbal prin care s-a finalizat cercetarea prealabilă declarării utilității publice se notifică titularilor drepturilor reale asupra imobilelor supuse exproprierii, în termen de 15 zile de la publicare. Aceștia pot face întâmpinare în termen de 45 de zile de la primirea notificării, întâmpinare ce se depune la primarul localității unde se află imobilul expropriabil și care se soluționează de către comisia la care se referă art. 15-17 din Legea nr. 33/1994. Hotărârea comisiei poate fi atacată de partea interesată (expropriatorul, proprietarul sau titularii altor drepturi reale asupra imobilului propus spre expropriere) în termen de 15 zile de la comunicare, prin intermediul contestației, care se judecă de instanța de contencios administrativ în circumscripția căreia este situat imobilul propus pentru expropriere, potrivit regulilor stabilite de Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

c) Exproprierea propriu-zisă și stabilirea despăgubirilor

Soluționarea cererilor privitoare la expropriere este de competența tribunalului în raza căruia este situat imobilul propus pentru expropriere.

Judecarea cererii de expropriere se face cu citarea proprietarului sau a posesorului, a expropriatorului, a oricărui titular de drepturi reale asupra imobilului supus exproprierii, precum și a oricărei persoane ce ar putea justifica un interes legitim asupra acestuia.

Instanța va verifica numai îndeplinirea condițiilor cerute de lege pentru expropriere și va stabili despăgubirile, fără a avea însă posibilitatea să se pronunțe asupra necesității exproprierii, întinderii acesteia etc. În mod excepțional, anume atunci când expropriatorul cere exproprierea numai a unei părți de teren sau din construcție, iar proprietarul solicită exproprierea totală, instanța poate să aprecieze în raport cu situația reală și să dispună, dacă este cazul, exproprierea totală.

În vederea stabilirii despăgubirilor, instanța va dispune efectuarea unei expertize.

Despăgubirea se compune atât din valoarea reală a imobilului (pentru determinarea acesteia se va avea în vedere valoarea de piață a unui imobil similar, la data întocmirii raportului de expertiză), cât și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

Despăgubirile ce se cuvin proprietarului se evaluează separat de cele care se cuvin titularilor altor drepturi reale sau altor persoane îndreptățite. Instanța va acorda despăgubirile între limita minimă oferită de expropriator și limita maximă solicitată de expropriat sau de alte persoane îndreptățite, ținând cont, desigur, și de raportul de expertiză.

Modalitatea de plată a despăgubirilor, precum și termenul de plată se stabilesc de către instanță, astfel încât să nu se depășească 30 de zile de la data rămânerii definitive a hotărârii de expropriere.

Transferul dreptului de proprietate de la expropriat la expropriator are loc în momentul în care expropriatorul și-a executat obligația de plată a despăgubirilor.

Eliberarea titlului executoriu și *punerea în posesie* a expropriatorului se fac pe baza încheierii instanței prin care se constată îndeplinirea obligațiilor privind despăgubirea, încheiere ce va fi pronunțată în cel mult 30 de zile de la data plății despăgubirii. Dacă exproprierea are ca obiect terenuri cultivate sau terenuri cu plantații, punerea în posesie a expropriatorului va avea loc numai după ce recolta a fost culeasă, afară de cazul când valoarea recoltei neculese a fost inclusă în calculul despăgubirilor. În caz de extremă urgență, impusă de lucrări ce interesează apărarea națională, ordinea publică și siguranța națională, precum și în caz de calamități naturale, instanța poate dispune punerea de îndată în posesie a expropriatorului, iar acesta din urmă va avea obligația de a consemna despăgubirea, în termen de 30 de zile, pe numele expropriaților.

Efectul esențial al exproprierii constă în trecerea imobilului expropriat din proprietatea privată în proprietatea publică, prin hotărâre judecătorească, liber de orice sarcini.

Uzfructul, uzul, abitația și superfcia, dreptul de concesiune, dreptul de folosință, precum și orice alte drepturi reale se sting prin expropriere, titularii acestora având dreptul la despăgubiri. Servituțiile stabilite prin fapta omului se sting în măsura în care devin incompatibile cu situația naturală și juridică a obiectivului urmărit prin expropriere.

Ipotecile și privilegiile constituite asupra imobilului expropriat se strămută de drept, prin subrogație reală cu titlu particular, asupra despăgubirilor stabilite de instanță.

Dacă imobilul expropriat forma obiectul unei locațiuni, aceasta încetează de drept pe data rămânerii definitive a hotărârii judecătorești de expropriere.

Dacă se expropriează clădiri cu destinația de locuințe, persoanele care le ocupă în mod legal în calitate de proprietari și chiriașii care au contracte de închiriere încheiate legal înainte de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului pot fi evacuați numai după ce expropriatorul le asigură, la cererea acestora, spațiul de locuit, conform celor stabilite în hotărârea judecătorească de expropriere (într-o asemenea situație, despăgubirile trebuie să cuprindă și prejudiciul cauzat proprietarului sau chiriașilor prin obligarea la mutarea din clădirea expropriată).

Legea nr. 33/1994 conține și o serie de prevederi prin care legiuitorul a urmărit să asigure o *protecție suplimentară* proprietarului imobilului expropriat. Astfel:

- dacă imobilul expropriat este oferit spre închiriere înainte de utilizarea lui în scopul pentru care a fost expropriat, expropriatul are *drept prioritar* pentru a-i fi închiriat, în condițiile legii;

- dacă *imobilele expropriate nu au fost utilizate timp de un an* în scopul pentru care au fost expropriate, adică în decurs de un an lucrările de interes public nu au fost începute și nici nu s-a făcut o nouă declarație de utilitate publică, foștii proprietari pot cere *retrocedarea* lor, aceasta dispunându-se prin hotărâre judecătorească (competența aparținând tot tribunalului), ipoteză în care prețul imobilului retrocedat care va trebui restituit expropriatorului se va stabili ca în situația exproprierii și nu va putea fi mai mare decât despăgubirea de expropriere actualizată;

- dacă lucrările pentru care s-a făcut expropriere nu s-au realizat, iar expropriatorul dorește să înstrăineze imobilul dobândit prin expro-

priere, fostul proprietar are un drept prioritar la dobândirea acestuia (*drept de preempțiune*). Expropriatorul este obligat să se adreseze în scris fostului proprietar, iar dacă acesta nu optează pentru cumpărare sau nu răspunde în termen de 60 de zile de la primirea notificării, expropriatorul poate dispune liber de imobil. Nerespectarea dreptului de preempțiune este sancționată cu *nulitatea relativă* a actului de înstrăinare.

4. Exercitarea dreptului de proprietate publică

4.1. Precizări prealabile

Dreptul de proprietate publică se exercită fie de către titularii acestui drept, de regulă, prin intermediul unor subiecte de drept administrativ, fie prin intermediul unor subiecte de drept civil.

Administrarea bunurilor din domeniul public, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a acestor bunuri, în condițiile legii, reprezintă forme juridice de exercitare a dreptului de proprietate publică.

În patrimoniul subiectelor de drept prin intermediul cărora se exercită dreptul de proprietate publică va exista un drept de administrare sau, după caz, un drept de concesiune ori un drept de folosință cu privire la bunurile proprietate publică.

4.2. Dreptul de administrare

Articolul 12 alin. (1) din Legea nr. 213/1998 dispune că „bunurile din domeniul public pot fi date, după caz, în administrarea regiilor autonome, a prefecturilor, a autorităților administrației publice centrale și locale, a altor instituții publice de interes național, județean sau local”.

Potrivit alin. (2) al aceluiași articol, darea în administrare se realizează prin hotărâre a Guvernului (pentru bunurile din domeniul public al statului) sau, după caz, prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local (pentru bunurile din domeniul public al județelor sau, după caz, al municipiilor, orașelor ori comunelor).

Dreptul de administrare a bunurilor proprietate publică este un drept real cu o natură juridică mixtă, atât administrativă, cât și civilă, iar din această calificare rezultă importante consecințe practice.

Spre exemplu, trăsătura de drept administrativ face imposibilă dezmembrarea dreptului de administrare a bunurilor proprietate publică, posibilitate specifică dreptului civil.

Natura civilă a dreptului real de administrare a bunurilor proprietate publică are drept consecință *opozabilitatea dreptului respectiv față de celelalte subiecte de drept*, deci împotriva acestora titularul dreptului de administrare poate recurge la *mijloacele de apărare specifice dreptului civil*.

De asemenea, aceeași natură civilă permite *exercitarea anumitor attribute (prerogative) de drept civil* asupra bunurilor proprietate publică de către titularul dreptului de administrare, direct și nemijlocit.

Posesia, ca atribut al dreptului real de administrare a bunurilor proprietate publică, este asemănătoare sub aspectul elementului material cu posesia exercitată de titularul dreptului de proprietate publică, însă diferă elementul intențional, care este corespunzător doar conținutului dreptului real de administrare, iar nu dreptului de proprietate publică.

În virtutea prerogativei *folosinței*, titularii dreptului real de administrare pot dobândi, în condițiile legii, fructele produse de bunurile proprietate publică pe care le administrează [spre exemplu, art. 16 alin. (2) din Legea nr. 213/1998 stabilește că, în cazul în care titularul dreptului de administrare directă a încheiat un contract de închiriere a bunului proprietate publică, el are dreptul să încaseze din chirie o anumită cotă-parte, restul făcându-se venit la bugetul de stat sau la bugetele locale].

În anumite limite, determinate de exploatarea bunurilor conform destinației lor, s-ar putea vorbi și de o *dispoziție materială* (efectuarea unor lucrări ce ar afecta substanța lucrului, fără însă a-i schimba destinația; obținerea produselor).

În legătură cu raporturile juridice dintre titularii dreptului real de administrare a bunurilor proprietate publică și celelalte subiecte de drept, mai sunt de reținut și caracterele juridice ale acestui drept, anume: inalienabilitatea, imprescriptibilitatea și insesizabilitatea.

4.3. Închirierea bunurilor proprietate publică

Articolul 14 alin. (1) din Legea nr. 213/1998 dispune că „închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a con-

siliului local, iar contractul de închiriere va cuprinde clauze de natură să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia”.

Contractul de închiriere se poate încheia cu orice persoană fizică sau juridică, română ori străină, fie de către titularul dreptului de proprietate, fie de către titularul dreptului de administrare.

4.4. Dreptul de folosință gratuită

Potrivit art. 136 alin. (4) din Constituție, art. 17 din Legea nr. 213/1998 și art. 124 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, bunurile proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, persoanelor juridice fără scop lucrativ care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică ori serviciilor publice.

Dreptul de folosință gratuită:

- se naște prin *acte ale autorităților publice*;
- este un *drept real*, deoarece permite titularului exercitarea unor prerogative asupra bunurilor primite în folosință;
- este un *drept temporar*; are ca obiect bunuri imobile proprietate publică a statului sau bunuri imobile și mobile proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale;
- are ca *beneficiari numai persoane juridice fără scop lucrativ* care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică ori serviciile publice.

Cât privește regimul juridic al dreptului de folosință gratuită, se admite că se aplică, în mod corespunzător, regulile referitoare la dreptul de administrare.

4.5. Concesionarea bunurilor proprietate publică

Concesionarea bunurilor proprietate publică este reglementată de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările ulterioare.

Concesiunea, ca formă de exercitare a dreptului de proprietate publică, presupune încheierea unui contract de concesiune, însă raporturile juridice dintre părți nu țin doar de domeniul dreptului civil, ci trebuie avute în vedere și elementele de drept public.

Contractul de concesiune este acel contract în formă scrisă prin care „autoritatea publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, numită concesionar, care acționează pe riscul și pe răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun, în schimbul unei redevențe” [art. 1 alin. (2) din O.U.G. nr. 54/2006].

Calitatea de concedent, în numele titularului dreptului de proprietate publică, o pot avea: ministerele sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale, respectiv consiliile județene, consiliile locale sau instituțiile publice de interes local, iar concesionar poate fi orice persoană fizică sau persoană juridică de drept privat, indiferent că este română sau străină.

Încheierea contractului de concesiune este precedată de o procedură de concesionare, legea reglementând procedura concesionării prin licitație publică, precum și procedura concesionării prin negociere directă.

Întrucât concesionarul exercită asupra bunului sau bunurilor proprietate publică ce formează obiectul contractului de concesiune posesia și folosința, putând să culeagă fructele produse de acesta, rezultă că din contractul de concesiune izvorăște un drept real opozabil *erga omnes* și, în anumite limite, opozabil chiar și concedentului pe durata existenței concesiunii.

Acest drept real are o existență limitată în timp la durata concesiunii, care nu poate fi mai mare de 49 de ani. Ea poate fi prelungită o singură dată, prin simplul acord de voință al părților, pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială.

Titularul dreptului de concesiune nu are prerogativa dispoziției juridice asupra bunurilor concesionate. La expirarea termenului concesiunii, concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat, inclusiv investițiile pe care el le-a realizat.

5. Încetarea dreptului de proprietate publică

Articolul 10 din Legea nr. 213/1998 prevede două moduri de încetare a dreptului de proprietate publică, anume:

- pieirea bunului;
- trecerea bunului în domeniul privat.

Trecerea bunului din domeniul public în domeniul privat se face, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General a Municipiului București sau a consiliului local, afară de

cazul în care prin Constituție sau prin lege se dispune altfel. Hotărârea respectivă poate fi atacată, în condițiile legii, la instanța de contencios administrativ în a cărei rază teritorială se află bunul.

Secțiunea a 3-a. Dreptul de proprietate privată

1. Noțiune. Titulari. Obiect

Dreptul de proprietate privată poate fi definit ca acel drept subiectiv asupra unor bunuri, altele decât cele care alcătuiesc domeniul public, în temeiul căruia titularul său exercită posesia, folosința și dispoziția, în putere proprie și în interes propriu, în limitele determinate de lege.

Titular al dreptului de proprietate poate fi orice subiect de drept civil, deci orice persoană fizică sau persoană juridică.

De asemenea, statul și unitățile administrativ-teritoriale pot fi și titulari ai dreptului de proprietate privată.

Poate forma *obiect* al dreptului de proprietate privată *orice bun mobil sau imobil, cu excepția bunurilor ce formează obiectul exclusiv al proprietății publice.*

2. Regimul juridic al construcțiilor proprietate privată

2.1. Autorizarea executării sau desființării construcțiilor

Articolul 490 C. civ. dispune că proprietarul poate face asupra pământului toate plantațiile și clădirile ce găsește de cuviință. Așadar, în conținutul juridic al dreptului de proprietate care are ca obiect un teren există în mod firesc posibilitatea titularului de a edifica orice construcție. De asemenea, este posibil ca proprietarul să permită unei alte persoane să construiască pe terenul său (spre exemplu, în temeiul unei convenții de constituire a unui drept de suprafață).

Regula potrivit căreia proprietarul poate realiza pe terenul său orice construcție nu este însă absolută, ci trebuie privită în cadrul juridic

general al amenajării teritoriului și cel al executării, al transformării și al demolării construcțiilor și, de asemenea, trebuie să se țină cont de dispozițiile legale privind amplasarea construcțiilor și calitatea în construcții. Dispozițiile cuprinse în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și cele cuprinse în Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, stabilesc principiile generale în această materie.

Potrivit art. 1 din Legea nr. 50/1991, executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei *autorizații de construire*. Nerespectarea normelor juridice din acest domeniu nu afectează, în principiu, dreptul de proprietate, însă atrage pentru cel în cauză sancțiuni administrative sau penale, instanța având posibilitatea să dispună, la cererea organelor abilitate, încadrarea lucrărilor în prevederile autorizației sau desființarea construcțiilor nelegal realizate.

De la obligativitatea obținerii autorizației prealabile nu se poate deroga decât în cazurile strict prevăzute de art. 11 din Legea nr. 50/1991, pentru lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor.

Operațiunile de demolare, dezafectare ori dezmembrare, parțială sau totală, a construcțiilor și a instalațiilor aferente, precum și a oricăror amenajări pot fi făcute numai pe baza *autorizației de desființare*, obținută în prealabil de la aceleași autorități publice și în aceleași condiții ca autorizația de construire.

2.2. Circulația juridică a construcțiilor proprietate privată

Construcțiile aflate în proprietate privată sunt în circuitul civil general, astfel încât pot fi înstrăinate (dobândite) prin oricare dintre modurile de dobândire a proprietății reglementate de lege (convenție, moștenire legală, moștenire testamentară, accesiune, uzucapiune, hotărâre judecătorească).

Dreptul de proprietate privată asupra construcțiilor este compatibil cu constituirea unor drepturi reale principale – dezmembrăminte ale dreptului de proprietate (uzufruct, uz, abitație, servitute) –, precum și cu constituirea unor garanții reale imobiliare (ipotecă și privilegii imobiliare).

Persoanele fizice sau juridice străine pot dobândi dreptul de proprietate asupra construcțiilor concomitent cu dobândirea unui drept de proprietate asupra terenului corespunzător construcției (teren ce se află sub construcție) sau distinct de teren, caz în care vor dobândi un drept de suprafață (în măsura în care este întrunită condiția formei *ad validitatem*) sau de folosință (corespunzător, eventual, unui drept de creanță) pe alte temeiuri juridice asupra terenurilor pe care acestea se află.

În anumite situații determinate de lege, există unele *interdicții temporare* cu privire la exercitarea atributului dispoziției juridice prin înstrăinarea construcțiilor. De asemenea, înstrăinarea, în anumite cazuri, este supusă unei *autorizări prealabile*.

Indiferent de titularul dreptului de proprietate, în măsura în care construcția care face obiectul înstrăinării constituie un monument istoric, sub sancțiunea nulității absolute, înstrăinarea poate opera numai cu respectarea dreptului de preempțiune în favoarea statului român ori unității administrativ-teritoriale.

O problemă distinctă legată de regimul înstrăinării construcțiilor o reprezintă existența unor *condiții de formă* necesare la încheierea actelor juridice de înstrăinare. Potrivit art. 10¹ din Legea nr. 114/1996 a locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare, „locuințele și unitățile individuale pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică notarială, sub sancțiunea nulității absolute”.

Este de reținut că înscrierea în cartea funciară are ca efect numai opozabilitatea față de terți a dreptului real imobiliar dobândit și poate fi considerată a avea valoare de dovadă a proprietății numai împreună cu titlul.

3. Regimul circulației juridice a terenurilor proprietate privată

Regimul actual al circulației juridice a terenurilor proprietate privată este reglementat de Titlul X privind Circulația juridică a terenurilor din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare, și este guvernat de următoarele principii:

a) *Terenurile proprietate privată, indiferent de destinația și de titularul lor, sunt în circuitul civil* (art. 1), putând fi înstrăinate (dobândite) prin oricare dintre modurile stabilite de legislația civilă

(convenție, uzucapiune etc.), desigur, cu respectarea dispozițiilor legale ce reglementează circulația terenurilor.

Întrucât legea nu face nicio distincție, rezultă, pe de o parte, că sunt în circuitul civil atât terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, cât și terenurile aflate în proprietate privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale, iar, pe de altă parte, că terenurile proprietate privată sunt în circuitul civil indiferent că ar fi situate în intravilanul sau în extravilanul localităților.

Terenurile proprietate privată fiind în circuitul civil, rezultă că este transmisibil nu numai dreptul de proprietate în întregul său, dar se pot constitui și dezmembrăminte ale acestui drept (uzufruct, uz, servitute și superficiei). Cu atât mai mult este posibilă cedarea folosinței terenurilor prin acte juridice, cum ar fi în cazul arendării, închirierii etc.

De la regula potrivit căreia terenurile aflate în circuitul civil pot fi înstrăinate și dobândite liber, prin oricare dintre modurile prevăzute de lege, indiferent că ar fi vorba de acte juridice sau fapte juridice *stricto sensu*, pot exista anumite *excepții*, stabilite prin lege [spre exemplu: art. 32 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 4 din Titlul X privind Circulația juridică a terenurilor din Legea nr. 247/2005] sau chiar prin voința părților (de exemplu, în ipoteza instituirii unui pact de preferință prin voința părților).

b) Indiferent de destinația sau întinderea lor, că ar fi vorba de terenuri situate în intravilan sau în extravilan, cu sau fără construcții, *actele juridice între vii (inter vivos) prin care se realizează înstrăinarea (dobândirea) terenurilor proprietate privată, precum și cele prin care se constituie dezmembrăminte ale dreptului de proprietate privată asupra terenurilor ori alte drepturi reale trebuie încheiate în formă autentică*, nerespectarea condiției de formă atrăgând sancțiunea nulității absolute a actului juridic respectiv (art. 2).

Utilizând argumentul *per a contrario*, deducem că forma autentică nu este necesară în cazul testamentului (act juridic pentru cauză de moarte), deci terenurile pot fi dobândite în mod valabil, respectiv se pot constitui drepturi reale asupra terenurilor nu numai prin testament autentic, ci și prin testament olograf sau prin testament mistic.

c) *Cetățenii străini, apatrizii și persoanele juridice străine pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în condițiile limitate prevăzute de art. 44 alin. (2) din Constituție, art. 3 din Titlul X privind Circulația juridică a terenurilor din Legea nr. 247/2005 și de Legea nr. 312/2005.*

În privința dreptului de proprietate asupra terenurilor, Constituția prevede că „cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate privind terenurile numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute de legea organică, precum și prin moștenire legală”.

Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine acordă posibilitatea dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor, în privința acestor categorii de persoane, decalat față de momentul aderării României la Uniunea Europeană (1 ianuarie 2007), precum și în condițiile tratatelor internaționale la care România este parte.

d) În cazul în care, după încheierea unui *antcontract* cu privire la un teren, cu sau fără construcții, una dintre părți refuză ulterior să încheie contractul, partea care și-a îndeplinit obligațiile poate sesiza instanța, solicitând *pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract* [art. 5 alin. (2)].

Jurisprudență relevantă

Hotărâri ale Curții Europene a Drepturilor Omului

1. C.E.D.O., Hotărârea din 28 octombrie 1999, pronunțată în cauza *Brumărescu c. României*, în M. Of. nr. 414 din 31 august 2000

Încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenție, prin admiterea recursului în anulare exercitat de către Procurorul General

„Curtea recunoaște că disputa asupra dreptului de proprietate al reclamantului nu a constituit obiectul de analiză a Curții Supreme de Justiție. Constată însă că a existat o încălcare a dreptului de proprietate al intimatului, garantat de art. 1 din Protocolul nr. 1, prin aceea că hotărârea Curții Supreme de Justiție din 1 martie 1995 a casat hotărârea definitivă din 9 decembrie 1993, care îi atribuia domnului Brumărescu imobilul, hotărârea respectivă fiind deja executată. (§ 74)

Curtea reamintește că, pentru a stabili dacă a existat o privare de bunuri în sensul celei de-a doua «norme», trebuie nu doar să se examineze dacă a existat o lipsire de proprietate sau o expropriere formală, ci, dincolo de aparențe, să se analizeze circumstanțele faptelor. Din moment ce convenția protejează drepturi «concrete și efective»,

este important să se analizeze dacă situația mai sus amintită nu echivala cu o exproprieri de fapt. (§ 76)

Curtea arată că hotărârea Curții Supreme de Justiție l-a lipsit pe reclamant de toate efectele hotărârii definitive pronunțate în favoarea sa, considerând că statul demonstrase că titlul său de proprietate se întemeia pe decretul de naționalizare. După această hotărâre, intimatul a fost informat că, începând cu luna aprilie 1996, casa va fi reintegrată în patrimoniul statului. Hotărârea Curții Supreme de Justiție a avut deci ca urmare lipsirea reclamantului de dreptul de proprietate asupra imobilului pe care hotărârea definitivă i-l conferise. În special, reclamantul nu mai avea facultatea de a vinde sau de a lăsa moștenire bunul, de a consimți la donarea acestuia sau de a dispune de el în orice alt mod. În aceste condiții, Curtea constată că hotărârea Curții Supreme de Justiție a avut ca efect lipsirea de proprietate, în sensul celei de-a doua norme consacrate de art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenție. (§ 77)

Curtea observă că situația rezultată în urma hotărârii Curții Supreme de Justiție nu are nicio justificare. Nici instanța supremă și nici Guvernul nu au încercat să indice care este acel motiv atât de serios care să justifice lipsirea de proprietate pentru «cauză de utilitate publică». În plus, Curtea constată că reclamantul este lipsit de bunul său de mai bine de 4 ani, fără să fi încasat vreo despăgubire care să reflecte valoarea reală a acestuia, și că eforturile depuse pentru a-și recupera proprietatea au fost până în prezent zadarnice. (§ 79)

În aceste condiții, admitând chiar că lipsirea de proprietate era justificată de o cauză de interes public, Curtea apreciază că echilibrul rezonabil a fost rupt și că reclamantul a suportat și încă mai suportă o sarcină specială și exorbitantă. Prin urmare, a existat și continuă să existe o încălcare a art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenție". (§ 80)

A se vedea, în același sens, și Hotărârea C.E.D.O. din 21 mai 2002, pronunțată în cauza *Hodoș și alții c. României*; Hotărârea C.E.D.O. din 21 mai 2002, pronunțată în cauza *Vasilu c. României*; Hotărârea C.E.D.O. din 11 februarie 2003, pronunțată în cauza *Grigore c. României*; Hotărârea C.E.D.O. din 30 septembrie 2003, pronunțată în cauza *Todorescu c. României* (în M. Of. nr. 770 din 24 august 2005); Hotărârea C.E.D.O. din 25 noiembrie 2003, pronunțată în cauza *Popescu c. României* (în M. Of. nr. 1129 din 30 noiembrie 2004); Hotărârea C.E.D.O. din 1 iunie 2004, pronunțată în cauza *Buzatu c.*

României; Hotărârea C.E.D.O. din 3 februarie 2005, pronunțată în cauza *Iacob c. României* (în M. Of. nr. 389 din 5 mai 2006); Hotărârea C.E.D.O. din 7 februarie 2008, pronunțată în cauza *Șerbănescu c. României* (în M. Of. nr. 886 din 29 decembrie 2008); Hotărârea C.E.D.O. din 27 ianuarie 2009, pronunțată în cauza *Daniel și Niculina Georgescu c. României* (în M. Of. nr. 343 din 22 mai 2009).

2. C.E.D.O., Hotărârea din 2 martie 2004, pronunțată în cauza *Sabin Popescu c. României*, în M. Of. nr. 770 din 24 august 2005

Încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenție prin nerespectarea unei hotărâri judecătorești

„Încheierea din 11 iunie 1992 a Judecătoriei Craiova impunea autorităților obligația de a-i atribui reclamantului, printre altele, două parcele de teren de 3.360 mp, respectiv 3.682 mp. Curtea consideră, ca atare, că această încheiere, care nu a fost niciodată desființată, a dat naștere în beneficiul reclamantului a unui «bun», în sensul art. 1 din Primul Protocol adițional. (§ 79)

Cu toate acestea, încheierea anterior menționată nu a fost executată conform dispozitivului său și neexecutarea sa este imputabilă exclusiv autorităților administrative competente. Rezultă că imposibilitatea pentru reclamant de a obține executarea completă a acestei încheieri constituie o ingerință în dreptul său la respectarea bunurilor, așa cum este prevăzut de prima frază a primului alineat al art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenție. (§ 80)

Curtea consideră că punerea în posesie pe un teren echivalent, care, în plus, nu este efectivă și este revocabilă, nu este de natură a acoperi absența unei justificări pentru ingerință”. (§ 84)

A se vedea, în același sens, Hotărârea C.E.D.O. din 29 septembrie 2005, pronunțată în cauza *Tacea c. României*.

3. C.E.D.O., Hotărârea din 21 iulie 2005, pronunțată în cauza *Străin și alții c. României*, în M. Of. nr. 99 din 2 februarie 2006

Încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenție

„Curtea amintește că instanțele naționale au constatat că naționalizarea imobilului aparținând reclamantilor fusese nelegală. Or, revânzând unor terți unul dintre apartamentele imobilului, înainte ca problema legalității naționalizării să fi fost tranșată definitiv de instanțe, statul i-a

privat pe reclamanți de orice posibilitate de a intra în posesie. În consecință, curtea de apel, deși constatase nelegalitatea naționalizării și, pe cale de consecință, dreptul de proprietate al reclamanților, a refuzat să dispună restituirea apartamentului nr. 3 către reclamanți, având în vedere vânzarea bunului încheiată între timp. Astfel, a confirmat în mod definitiv imposibilitatea reclamanților de a-și recupera bunul în cauză. (§ 39)

Având în vedere cele de mai sus, Curtea consideră că imposibilitatea reclamanților de a reintra în posesia apartamentului constituie, fără îndoială, o ingerință în dreptul lor de proprietate. (§ 40)

Curtea subliniază că situația creată prin jocul combinat al vânzării apartamentului și al hotărârii Curții de Apel Timișoara din 13 iunie 1999 – care a confirmat dreptul de proprietate al reclamanților asupra bunului în ansamblul său, refuzând în același timp să dispună restituirea apartamentului nr. 3 – a avut ca efect privarea reclamanților de beneficiul părții din hotărâre care le stabilește dreptul de proprietate asupra apartamentului. Reclamanții nu mai aveau posibilitatea de a intra în posesia bunului, de a-l vinde și de a-l lăsa moștenire, de a consimți la donarea bunului sau de a dispune de acesta în alt mod. În aceste condiții, Curtea constată că situația a avut drept efect privarea reclamanților de bunul lor, în sensul celei de-a doua teze din primul alineat al art. 1 din Protocolul nr. 1. (§ 43)

Rămâne de stabilit dacă lipsa totală a despăgubirilor se poate justifica avându-se în vedere circumstanțele speței. (§ 57)

Nicio circumstanță excepțională nu a fost invocată de Guvern pentru a justifica lipsa totală a despăgubirilor. (§ 58)

În consecință, având în vedere atingerea adusă prin această privare principiilor fundamentale de nediscriminare și de preeminență a dreptului care rezultă din Convenție, lipsa totală a despăgubirilor le-a impus reclamanților o sarcină disproporționată și excesivă, incompatibilă cu dreptul lor de proprietate garantat de art. 1 din Protocolul nr. 1". (§ 59)

A se vedea, în același sens, Hotărârea C.E.D.O. din 16 februarie 2006, pronunțată în cauza *Porțeanu c. României* (M. Of. nr. 783 din 15 septembrie 2006); Hotărârea C.E.D.O. din 20 iulie 2006, pronunțată în cauza *Radu c. României*; Hotărârea C.E.D.O. din 17 iunie 2008, pronunțată în cauza *Nistorescu c. României*; Hotărârea C.E.D.O. din 2 iunie 2009, pronunțată în cauza *Glatz și alții c. României*; Hotărârea C.E.D.O. din 2 iunie 2009, pronunțată în cauza *Enyedi c. României*, conform cărora:

„Instanța reiterează că, potrivit jurisprudenței sale, vânzarea bunului altuia de către stat, chiar înainte ca problema titularului dreptului de proprietate să fi fost definitiv soluționată de instanțe, va fi considerată ca privare de proprietate. Această privare, asociată cu absența totală a despăgubirilor, este contrară art. 1 din Protocolul nr. 1”.

4. C.E.D.O., Hotărârea din 27 ianuarie 2009, pronunțată în cauza *Burghilea c. României*, în M. Of. nr. 736 din 29 octombrie 2009

Încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenție ca urmare a nerespectării procedurii de expropriere

„Curtea observă mai întâi că reclamanta a pierdut dispoziția asupra terenului său începând cu momentul ocupării de către societatea H., în iunie 1994, sau cel târziu în martie 1995. Începând din acel moment, terenul a fost transformat în mod ireversibil, fiind defrișat și inundat în cadrul lucrărilor de construcție a unei hidrocentrale. În ceea ce privește argumentul Guvernului, conform căruia Declarația din 20 mai 1994 echivala cu un antecontract de vânzare a terenului între reclamantă și societatea H., Curtea remarcă faptul că nu era vorba decât de o declarație unilaterală adresată primăriei și retrasă ulterior și nimic nu contestă faptul că nu s-a încheiat niciun acord privind prețul de vânzare, element esențial pentru încheierea unui asemenea contract. Astfel, Curtea constată că nu a existat un transfer de proprietate amiabil în virtutea art. 4 din Legea nr. 33/1994, după cum susține Guvernul, niciun element al dosarului nesustținând teza conform căreia terenul în cauză a fost la un moment dat vândut efectiv sau cedat de reclamantă. (§ 37)

Pe de altă parte, Curtea observă că, din moment ce vânzarea terenului în cauză a fost interzisă de Legea nr. 18/1991 pentru durata de 10 ani și în momentul inundării acestui teren Legea nr. 33/1994 era în vigoare, autoritățile au preferat să nu urmeze această procedură transparentă și, fără excepție, judiciară, prevăzută specific în acest sens; acestea au preferat să se bazeze pe Declarația reclamantei din 20 mai 1994 pentru a ocupa în mod irevocabil terenul acesteia fără a-i plăti în prealabil despăgubiri și – tot fără acordul conform și prealabil al reclamantei – să ia terenul cu chirie până la momentul în care vânzarea bunului va fi autorizată de lege. (§ 38)

În temeiul acestor considerații, în absența unui act formal de expropriere, Curtea apreciază că situația reclamantei nu poate fi considerată «previzibilă» și corespunzătoare cerinței «principiului securității juridice». Situația în cauză a permis autorităților să tragă foloase din ocuparea

terenului în cauză, cu neglijarea regulilor ce guvernează exproprierea, fără a pune în prealabil o indemnizație la dispoziția reclamantei”. (§ 39)

Decizii pronunțate în recursuri în interesul legii

5. C.S.J., Secțiile Unite, Decizia nr. 6 din 27 septembrie 1999, în M. Of. nr. 636 din 27 decembrie 1999

Potrivit art. 35 din Legea nr. 33/1994, dacă bunurile imobile expropriate nu au fost utilizate în termen de un an potrivit scopului pentru care au fost preluate de la expropriat, respectiv lucrările nu au fost începute, foștii proprietari pot să ceară retrocedarea lor, dacă nu s-a făcut o nouă declarare de utilitate publică.

Dispozițiile art. 35 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică sunt aplicabile și în cazul cererilor având ca obiect retrocedarea unor bunuri imobile expropriate anterior intrării în vigoare a acestei legi, dacă nu s-a realizat scopul exproprierii.

La judecarea cererilor de retrocedare a imobilelor expropriate participarea procurorului nu este obligatorie.

6. I.C.C.J., Secțiile Unite, Decizia nr. LIII (53) din 4 iunie 2007, în M. Of. nr. 769 din 13 noiembrie 2007

Dispozițiile art. 35 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nu se aplică în cazul acțiunilor având ca obiect imobile expropriate în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, introduse după intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001.

7. C.S.J., Secțiile Unite, Decizia nr. VI din 20 noiembrie 2000, în M. Of. nr. 84 din 19 februarie 2001

Dispozițiile Legii nr. 112/1995 referitoare la restituirea în natură a imobilelor trecute în proprietatea statului sau la acordarea de despăgubiri pentru acestea sunt aplicabile și în cazul în care fostul proprietar nu a avut calitatea de cetățean român.

8. I.C.C.J., Secțiile Unite, Decizia nr. XI din 5 februarie 2007, în M. Of. nr. 733 din 30 octombrie 2007

În ceea ce privește aplicarea dispozițiilor art. 13 din Legea nr. 18/1991, republicată, referitor la posibilitatea repunerii în termenul de acceptare a succesiunii a succesibililor care au renunțat la moștenire,

s-a stabilit că beneficiază de repunerea în termenul de acceptare a succesiunii numai moștenitorii care nu au acceptat succesiunea în termenul prevăzut de art. 700 C. civ., iar nu și cei care au renunțat la moștenire.

9. I.C.C.J., Secțiunile Unite, Decizia nr. LII (52) din 4 iunie 2007, în M. Of. nr. 140 din 22 februarie 2008

Prevederile cuprinse în art. 16 și urm. din Legea nr. 247/2005, privind procedura administrativă pentru acordarea despăgubirilor, nu se aplică deciziilor/dispozițiilor emise anterior intrării în vigoare a legii, dacă au fost contestate în termenul prevăzut de Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 247/2005.

De aceea, deciziile sau dispozițiile care se aflau pe rolul instanțelor la data intrării în vigoare a noii legi, ca urmare a atacării lor cu contestație, ca și cele care au fost ulterior atacate pe această cale, în termenul prevăzut de lege, nu mai pot fi trimise Secretariatului Comisiei Centrale pentru Stabilirea Despăgubirilor, ci rămân supuse controlului instanțelor judecătorești, sub aspectul legalității și temeiniciei, atât timp cât acestea au fost învestite cu o cale de atac legal exercitată, în raport cu prevederile art. 24 (art. 26 în prezent) din Legea nr. 10/2001, astfel cum acestea erau în vigoare la data emiterii actului.

10. C.S.J., Secțiunile Unite, Decizia nr. VII din 20 noiembrie 2000, în M. Of. nr. 84 din 19 februarie 2001

În aplicarea dispozițiilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se vor avea în vedere următoarele aspecte:

Dreptul de a constata contravențiile și de a aplica amenzile prevăzute la art. 23 (art. 26, în urma republicării) din această lege se prescrie în termen de 2 ani de la data săvârșirii faptei.

În cazul construcțiilor în curs de executare, data săvârșirii faptei este data constatării contravenției, iar în cazul construcțiilor finalizate, fapta se consideră săvârșită la data terminării construcției.

Obținerea autorizației de construire în timpul executării lucrărilor sau după finalizarea acestora nu înlătură caracterul ilicit al faptei, o

atare împrejurare putând fi avută în vedere numai la individualizarea sancțiunii contravenționale.

Decizii de speță ale instanței supreme

11. I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 5669 din 18 octombrie 2004, www.scj.ro

În speță, imobilul revendicat, edificat pe un teren expropriat, este o hală construită, în anul 1899, în stilul arhitectonic specific secolului al XIX-lea. Prin concepție, proiect, executare și recepție, un asemenea imobil a fost destinat uzului public, fiind, netăgăduit, bun aparținând domeniului public, atât sub legea veche, inclusiv sub reglementările adoptate de regimul comunist (care nu au putut schimba natura bunului de a servi uzului public), cât și sub imperiul legii noi (art. III pct. 2 din Anexa la Legea nr. 213/1998). Ca atare, imperativ, sub sancțiunea nulității absolute, prescristă faptelor de nesocotire a ordinii publice, un asemenea bun, prin caracterile sale de a fi inalienabil, insesizabil și imprescriptibil, nu poate fi sustras domeniului public și încorporat proprietății private a particularilor.

12. I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 1504 din 10 februarie 2006, www.scj.ro

Distincția de utilitate publică a imobilului în cauză nu prezintă relevanță în condițiile în care s-a constatat că imobilul a fost preluat fără niciun titlu, în fapt, foștii proprietari fiind deposedați în mod abuziv.

Dreptul de proprietate al reclamanților este protejat de art. 480 și urm. C. civ., care prevăd că nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și formând o dreaptă și prealabilă despăgubire.

Nerespectarea acestor condiții de preluare a unui imobil, care sunt reglementate cumulativ, nu poate valida titlul statului prin simpla invocare a unei destinații de utilitate publică a imobilului preluat.

Spețe

1. X i-a vândut lui Y o locuință pentru prețul de 200.000 lei, plătit la momentul încheierii contractului, părțile stipulând în contract, între altele, obligația cumpărătorului de a nu înstrăina sau greva cu sarcini reale locuința respectivă.

Întrebări:

1. *În raport de cele menționate mai sus, este valabil contractul de vânzare-cumpărare? Argumentați.*

2. *În ipoteza în care nu s-ar fi plătit prețul la momentul încheierii contractului, ar fi valabilă clauza prin care cumpărătorul s-ar obliga să nu înstrăineze sau greveze cu sarcini reale locuința până la achitarea integrală a prețului acesteia?*

2. SC A. SRL Rădăuți a chemat în judecată Regia Națională a Pădurilor, Direcția Silvică Suceava, pentru a fi obligată să îi recunoască dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 1026 mp, aflat în Ocolul Silvic Marginea.

În motivarea cererii, se arată că terenul respectiv, care aparține domeniului public al statului, a fost închiriat de Secția de Producție și Exploatare a Lemnului Rădăuți pe durata cât în acel sector s-au făcut exploatare forestiere, unitatea de exploatare amenajând acolo construcții cu caracter temporar, pentru uzul lucrătorilor din domeniu; după terminarea lucrărilor din sector, construcțiile au fost cumpărate de reclamantă la licitație publică, iar pentru a putea să exercite dreptul de proprietate asupra lor, trebuie să i se recunoască un drept de folosință asupra terenului pe care acestea sunt amplasate.

Instanța a admis cererea și a constatat că reclamanta este titulara unui drept de folosință asupra parcelei nr. 512 din CF 620 Sucevița, în suprafață de 980 mp, reținând că, odată cu dreptul de proprietate asupra construcțiilor cumpărate, a dobândit și dreptul de folosință asupra terenului aferent.

Cerință: Arătați motivat dacă soluția instanței este legală.

3. La data de 3 decembrie 2008, A a chemat în judecată pârâțul Municipiul C, prin primarul acestuia, solicitând instanței să constate că a dobândit dreptul de proprietate asupra unui teren de 360 mp prin uzucapiunea prescurtată.

Reclamantul a arătat că în anul 1997 a cumpărat de la B terenul respectiv, fără a ști că acesta a fost expropriat cu doi ani înainte; a mai menționat că buna sa credință a fost întărită și de împrejurarea că pârâțul, în calitate de expropriator, nu a demarat nici până la data introducerii acțiunii lucrările de utilitate publică, dezinteresându-se complet de terenul ce formează obiectul acțiunii.

Întrebare: Ce soluție a pronunțat instanța și cu ce motivare?

4. După trecerea prin expropriere a unui teren în proprietatea publică a Municipiului X, nu s-au mai efectuat lucrările pentru care a fost realizată exproprierea. Prin hotărârea Consiliului local al Municipiului X, terenul respectiv a fost trecut în domeniul privat, iar ulterior a fost vândut lui B.

A, în calitate de fost proprietar al terenului expropriat, a solicitat instanței să anuleze contractul prin care Municipiul X a vândut terenul lui B.

B s-a apărat invocând lipsa de interes a reclamantului de a cere anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului, deoarece acesta a primit despăgubiri în cadrul procedurii de expropriere, precum și lipsa calității procesuale active, în sensul că A nu este parte contractantă.

Întrebări:

1. *În ce condiții poate fi înstrăinat imobilul expropriat în ipoteza nerealizării lucrărilor pentru care s-a efectuat exproprierea?*

2. *Sunt întemeiate apărările pârâtului B? Motivați.*

5. La data de 15 martie 2009, X a constituit în favoarea lui Y un drept de uzufruct asupra unui anumit teren, pe o durată de 5 ani, în schimbul sumei de 50.000 lei. Contractul a fost constatat într-un înscris redactat computerizat în două exemplare, care au fost semnate de ambele părți, iar la încheierea acestuia s-a procedat la predarea terenului, respectiv la plata integrală a prețului convenit.

Întrebări:

1. *A devenit Y uzufructuar în baza contractului încheiat la 15 martie 2009? Motivați.*

2. *Cum trebuie să procedeze Y pentru a i se recunoaște dreptul de uzufruct?*

6. A l-a chemat în judecată pe B, solicitând instanței să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare a terenului care a făcut obiectul antecontractului încheiat de A, în calitate de promitent-cumpărător, și B, în calitate de promitent-vânzător. De asemenea, A a cerut stabilirea de către instanță a prețului vânzării.

B a solicitat respingerea acțiunii, susținând că hotărârea instanței ar însemna o încălcare a principiului libertății de voință.

Întrebări:

1. *Este întemeiată apărarea formulată de B? Argumentați.*

2. *Ce va hotărî instanța? Motivați.*

7. Prin antecontractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3661 din 18 noiembrie 2004 de BNP X, M.I.M. s-a obligat să îi transmită lui M.V. și M.C.A. dreptul de proprietate asupra unui anumit imobil, format din teren în suprafață de 360 mp și construcția edificată pe acesta pentru prețul de 252.000 euro, din care 30.000 au fost plătiți la încheierea antecontractului, diferența urmând a fi plătită la data semnării contractului translativ în formă autentică.

Ulterior, M.I.M. a refuzat să mai încheie contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

La data de 18 septembrie 2005, M.V. și M.C.A. l-au chemat în judecată pe M.I.M., solicitând instanței să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract.

Pârâtul s-a apărut arătând, în principal, că dispozițiile art. 5 alin. (2) din Titlul X al Legii nr. 247/2005 nu sunt aplicabile, deoarece antecontractul a fost încheiat anterior intrării în vigoare a acestui act normativ, iar, în subsidiar, că reclamanții nu au plătit integral prețul convenit, nefiind astfel îndeplinită una dintre condițiile necesare pronunțării unei hotărâri care să țină loc de contract.

Cerință: Arătați motivat dacă sunt întemeiate cele două apărări formulate de pârât.

8. Prin antecontract de vânzare-cumpărare încheiat în formă autentică la data de 10 martie 2006, X s-a obligat să îi transmită lui Y dreptul de proprietate asupra unui anumit imobil pentru prețul de 500.000 lei, din care 50.000 lei au fost plătiți la încheierea antecontractului.

La data de 21 septembrie 2006, deși încă nu se încheiase contractul de vânzare-cumpărare, X i-a predat imobilul respectiv lui Y, fiind plătită și diferența de preț.

Ulterior, promitentul-vânzător a refuzat să încheie contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

La data de 10 septembrie 2009, Y l-a chemat în judecată pe X, solicitând instanței să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract.

Pârâtul a invocat excepția de prescripție extinctivă, întrucât de la data încheierii antecontractului au trecut mai mult de 3 ani.

Întrebări:

1. Drepturile care se nasc din antecontractul de vânzare-cumpărare sunt prescriptibile extinctiv? Argumentați.

2. Ce soluție va pronunța instanța cu privire la excepția de prescripție extinctivă și cu ce motivare?

Teste grilă

1. Prin dispoziție materială se înțelege prerogativa titularului dreptului de proprietate:

- a) de a dispune de substanța lucrului;
- b) de a înstrăina lucrul;
- c) de a constitui asupra lui drepturi reale în favoarea altor persoane.

2. Prin dispoziție juridică se desemnează prerogativa titularului dreptului de proprietate:

- a) de a dispune de substanța lucrului;
- b) de a înstrăina lucrul sau de a constitui asupra lui drepturi reale în favoarea altor persoane;
- c) de a dispune de substanța lucrului sau de a înstrăina lucrul.

3. Limitările în exercitarea dreptului de proprietate determinate de raporturile de vecinătate:

- a) cuprind numai obligațiile legale de vecinătate reglementate în materia servituților;
- b) pot rezulta și din convenția părților;
- c) sunt expres și limitativ prevăzute de lege.

4. Clauza de inalienabilitate a unui lucru:

- a) este lovită de nulitate, fără nicio excepție;
- b) constituie o limitare a exercițiului atributelor dreptului de proprietate;
- c) este valabilă ori de câte ori s-ar justifica pe un interes serios și legitim.

5. În cazul unei restricții în exercitarea dreptului de proprietate, beneficiarul acesteia nu poate obține protecție judiciară dacă restricția respectivă:

- a) corespunde unei obligații *propter rem*;
- b) corespunde unui drept de creanță;
- c) este o simplă îngăduință din partea titularului dreptului de proprietate.

6. Dreptul de proprietate:

- a) nu se stinge, în principiu, prin neuz;

b) este un bun imobil sau, după caz, mobil prin obiectul la care se aplică sau, după caz, prin determinarea legii;

c) nu se stinge prin înstrăinarea lucrului.

7. Dreptul de proprietate asupra unui imobil se stinge în cazul în care:

a) se constituie asupra imobilului un drept de abitație;

b) imobilul pierde fortuit;

c) imobilul este ipotecat.

8. Aparțin domeniului public:

a) bunurile afectate uzului sau interesului public;

b) toate bunurile din patrimoniul statului și al unităților administrative-teritoriale;

c) bunurile afectate folosinței colective.

9. Dreptul de proprietate publică:

a) aparține numai statului și persoanelor juridice de drept public;

b) se exercită numai prin intermediul unor subiecte de drept administrativ;

c) este inalienabil, imprescriptibil și insesizabil.

10. Bunurile mobile din domeniul public al statului:

a) nu pot fi trecute în domeniul privat;

b) nu pot fi urmărite silit de către creditorii statului;

c) nu pot fi înstrăinate.

11. Dreptul de proprietate publică asupra unui imobil:

a) poate fi apărat prin intermediul acțiunii în revendicare;

b) poate fi dobândit numai prin expropriere;

c) permite constituirea unui drept de ipotecă, nefiind vorba de înstrăinarea bunului.

12. Despăgubirea stabilită de instanță în caz de expropriere:

a) se compune numai din valoarea reală a imobilului;

b) trebuie să acopere și prejudiciul cauzat prin expropriere proprietarului sau altor persoane îndreptățite;

c) se plătește, în principiu, în termen de cel mult 30 de zile de la punerea în posesie a expropriatorului.

13. Procedura exproprierii:

- a) poate fi evitată prin cesiune amiabilă;
- b) debutează cu declararea utilității publice;
- c) este o procedură exclusiv administrativă.

14. În materia exproprierii:

- a) instanța sesizată cu cererea de expropriere trebuie să se pronunțe asupra oportunității exproprierii;
- b) transferul dreptului de proprietate are loc în momentul rămânerii definitive a hotărârii;
- c) imobilul expropriat trece în proprietate publică curățit de ipotecile și privilegiile ce îl grevau.

15. Concesionarea:

- a) este singura formă juridică de exercitare a dreptului de proprietate publică prin intermediul unor subiecte de drept civil;
- b) are ca efect, printre altele, schimbarea formei dreptului de proprietate;
- c) presupune încheierea unui contract de concesiune.

16. Concesionarea bunurilor proprietate publică:

- a) se face pe o perioadă stabilită de lege, fără posibilitatea prelungirii termenului de către părți;
- b) încetează prin denunțarea unilaterală a contractului de către concesionar;
- c) nu conferă concesionarului dreptul de dispoziție asupra bunurilor concesionate.

17. Dreptul de proprietate publică încetează prin:

- a) pieirea bunului;
- b) prescripție achizitivă;
- c) trecerea bunului în domeniul privat.

18. Dreptul de proprietate privată:

- a) are același regim juridic, indiferent de titular;
- b) poate avea ca obiect orice bunuri de uz sau de interes public;
- c) poate avea ca titular numai o persoană fizică sau o persoană juridică de drept privat.

19. Dreptul de proprietate privată:

- a) nu poate fi grevat cu sarcini sau drepturi reale, afară de excepțiile expres prevăzute de lege;
- b) este un bun incorporeal;
- c) este un drept real, cu subiect pasiv nedeterminat.

20. Dreptul de proprietate privată:

- a) este un bun imobil sau, după caz, mobil prin natura lui;
- b) nu poate avea ca titular statul în cazul în care asupra bunului s-a constituit un drept de uz;
- c) este inalienabil, imprescriptibil și insesizabil, dacă are ca titular o persoană juridică de drept public.

21. Construcțiile proprietate privată:

- a) nu pot fi înstrăinate distinct de terenurile asupra cărora sunt edificate;
- b) pot fi înstrăinate prin acte juridice între vii numai cu autorizație administrativă prealabilă;
- c) dacă au funcția de locuință, pot fi înstrăinate prin act juridic între vii numai dacă acesta se încheie în formă autentică.

22. Terenurile proprietate privată:

- a) nu pot fi grevate cu drepturi reale în favoarea altor persoane;
- b) pot fi înstrăinate prin act juridic între vii numai dacă acesta se încheie în formă autentică;
- c) sunt în circuitul civil, indiferent de titularul lor.

Rezolvări spețe

1. Contractul este lovit de nulitate absolută și parțială, anume în privința clauzei de inalienabilitate, deoarece aceasta nu se justifică pe un interes serios și legitim și nu are caracter temporar. În cea de-a doua ipoteză sunt îndeplinite cerințele valabilității clauzei de inalienabilitate.

2. Hotărârea instanței nu este legală, deoarece terenul este proprietate publică și deci nu poate fi grevat cu un drept de superficie; modalitățile exercitării dreptului de proprietate publică sunt numai cele prevăzute de lege, iar drepturile corespunzătoare acestora se constituie numai în condițiile stabilite de lege.

3. Instanța a respins acțiunea, deoarece, ca efect al exproprierii, imobilul a devenit proprietate publică și, deci, imprescriptibil extinctiv (a se vedea și C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 2602 din 17 iunie 2003, în *B.J. 1990-2003*, Ed. All Beck, București, 2004, p. 260).

4. Apărările nu sunt întemeiate, întrucât, potrivit legii, proprietarul imobilului expropriat este titularul unui drept de preempțiune. Persoana interesată să invoce nulitatea relativă a contractului încheiat cu nerespectarea dispozițiilor legale privind dreptul de preempțiune nu este vreuna dintre părțile contractante, ci chiar titularul acestui drept.

5. Contractul este lovit de nulitate absolută, nefiind încheiat în formă autentică.

Y trebuie să îi solicite lui X încheierea contractului în formă autentică, iar dacă acesta refuză, să ceară pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, deoarece, pe temeiul conversiunii, acordul de voință valorează antecontract de constituire a dreptului de uzufruct.

6. Apărarea pârâtului B nu poate fi reținută, deoarece instanța, în cazul în care sunt îndeplinite toate condițiile necesare încheierii unui contract de vânzare-cumpărare, nu înlocuiește/suplinește voința neexprimată a părților, ci complinește forma a ceea ce părțile au convenit deja.

Instanța va respinge acțiunea reclamantului A, deoarece, pentru a putea pronunța o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare, trebuie să fi fost îndeplinite toate condițiile necesare încheierii acestuia, însă, în cazul de față, părțile nu stabiliseră în antecontract un element esențial al vânzării, anume prețul.

7. Apărările pârâtului nu sunt întemeiate. Articolul 5 alin. (2) din Titlul X al Legii nr. 247/2005 se aplică și antecontractelor încheiate anterior intrării în vigoare a acestui act normativ, fiind vorba de efecte viitoare ale unor situații juridice trecute sau de elemente constitutive distincte, cu individualitate proprie. Textul de lege menționat are în vedere îndeplinirea obligațiilor asumate prin antecontract, iar reclamantii nu s-au obligat, prin antecontract, să plătească întregul preț până la încheierea contractului translativ (a se vedea și I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 5040 din 20 iunie 2007, în *Înalta Curte*

de Casație și Justiție. Jurisprudența Secției civile și de proprietate intelectuală pe anul 2007, Ed. Hamangiu, București, 2008, p. 178 și urm.).

8. Instanța va respinge excepția de prescripție extinctivă, întrucât predarea imobilului echivalează cu o recunoaștere tacită a dreptului de a cere încheierea contractului translativ de proprietate, care întrerupe prescripția.

Răspunsuri teste grilă

1. a
2. b
3. b
4. b
5. c
6. a, c
7. b
8. a
9. c
10. b, c
11. a
12. b
13. a, b
14. c
15. c
16. c
17. a, c
18. a
19. c
20. a
21. c
22. b, c

Capitolul al II-lea

Modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată

Note de curs

În cele mai multe cazuri, atributele dreptului de proprietate (posesia, folosința și dispoziția) aparțin unei singure persoane. Sunt însă situații în care două sau mai multe persoane dețin, concomitent, cele trei atribute ale dreptului de proprietate ori au vocația de a exercita, concomitent, aceste atribute, vorbindu-se astfel despre modalitățile juridice ale dreptului de proprietate.

Modalitățile juridice ale dreptului de proprietate sunt: proprietatea comună, proprietatea rezolubilă și proprietatea anulabilă.

Secțiunea 1. Proprietatea comună

1. Considerații introductive

Cea mai importantă modalitate juridică a dreptului de proprietate, sub aspectul atât al complexității, cât și al aplicabilității practice, este proprietatea comună.

În cazul proprietății comune, *dreptul de proprietate aparține, concomitent, mai multor persoane, care exercită sau au posibilitatea să exercite, deopotrivă, atributele acestui drept.*

În alte cuvinte, proprietatea comună permite tuturor titularilor efectuarea simultană a actelor materiale și a actelor juridice prin care se concretizează exercițiul dreptului de proprietate.

În funcție de determinarea sau nedeterminarea, în favoarea fiecărui titular, a unei cote-părți din dreptul de proprietate, proprietatea comună este de *două feluri*:

- proprietate comună pe cote-părți;
- proprietate comună în devălmășie.

2. Dreptul de proprietate comună pe cote-părți

2.1. Noțiune. Clasificare

Dreptul de proprietate comună pe cote-părți este acel drept de proprietate al cărui obiect este nedivizat sub aspect material, însă divizat sub aspect ideal, în sensul că niciunul dintre titulari nu are un drept exclusiv cu privire la o fracțiune materială din obiectul respectiv, dar deține o cotă-parte ideală și abstractă din dreptul de proprietate.

Din această definiție rezultă cele două caractere juridice esențiale ale dreptului de proprietate comună pe cote-părți.

În primul rând, fiecare dintre coproprietari este titularul exclusiv al unei cote-părți din dreptul de proprietate asupra lucrului (universalității), *cotă-parte ideală și abstractă* ce se exprimă fie în formă procentuală, fie în forma unei fracții.

În al doilea rând, niciunul dintre coproprietari nu este titularul exclusiv al unei *părți (fracțiuni) materiale* din lucru (universalitate), iar aceasta independent de întinderea cotei-părți din drept deținute de fiecare. Dacă lucrul ar fi fracționat în materialitatea lui, nu ar mai fi vorba despre proprietatea comună pe cote-părți, ci despre suprapunerea (alăturarea) unor drepturi de proprietate exclusive.

În funcție de *obiectul ei* (după cum are ca obiect un lucru determinat sau o masă de lucruri, adică o universalitate), proprietatea comună pe cote-părți se clasifică în: coproprietate și indiviziune.

Coproprietatea presupune faptul că mai multe persoane (care se numesc coproprietari) dețin în proprietate un lucru (sau câteva lucruri determinate), fiecare având o cotă-parte ideală și abstractă din dreptul de proprietate, dar neavând o parte determinată din lucrul privit în materialitatea lui.

Indiviziunea presupune că mai multe persoane dețin în proprietate o universalitate (o masă de lucruri), fiecare având o cotă-parte ideală și abstractă din dreptul de proprietate, dar neavând un anumit lucru sau anumite lucruri din universalitate.

Deosebirea dintre coproprietate și indiviziune este însă numai de ordin cantitativ, iar nu și calitativ. De altfel, uneori, atât în jurisprudență,

cât și în doctrină, ambele sunt desemnate prin același cuvânt, cel de coproprietate.

Într-o altă clasificare, ce are în vedere combinarea a două criterii, anume rolul voinței părților în nașterea și în menținerea stării de proprietate comună, precum și posibilitatea încetării proprietății comune prin partaj, deosebim:

- proprietatea comună pe cote-părți obișnuită și temporară;
- proprietatea comună pe cote-părți forțată și perpetuă.

2.2. Proprietatea comună pe cote-părți obișnuită și temporară

2.2.1. Noțiune. Izvoare. Titulari

Proprietatea comună pe cote-părți obișnuită și temporară este *acea specie de proprietate comună pe cote-părți care poate înceta printr-o modalitate specifică, adică prin partaj*.

Proprietatea comună pe cote-părți obișnuită și temporară poate să rezulte:

- ca urmare a deschiderii unei succesiuni, atunci când *de cuius* lasă mai mulți moștenitori, fiecare dintre aceștia dobândind o cotă-parte din dreptul de proprietate asupra patrimoniului succesoral;
- dintr-un act juridic translativ de proprietate având mai mulți dobânditori (cumpărători, donatari etc.);
- dintr-o posesie exercitată în comun, în condițiile prevăzute de lege, de mai multe persoane, care să conducă la dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune;
- din accesiune, în măsura în care o construcție este edificată pe un teren aflat în coproprietate (indiviziune).

Titularii proprietății comune pe cote-părți obișnuite și temporare pot fi persoane fizice sau persoane juridice, inclusiv statul și unitățile administrativ-teritoriale.

2.2.2. Drepturile coproprietarilor cu privire la întregul bun. Regula unanimității

Din principiul potrivit căruia niciunul dintre titulari nu are un drept exclusiv asupra unei părți (fracții) materiale din lucru decurge regula

unanimității, care impune *existența acordului de voință al tuturor coproprietarilor pentru efectuarea unui act referitor la întregul bun*.

Înainte de a trece la analiza regulii unanimității, vom face unele precizări în legătură cu exercitarea posesiei unui bun aflat în coproprietate sau indiviziune.

Această posesie poate fi exercitată, simultan, de toți titularii. Sunt însă și cazuri în care posesia se exercită numai de către unul dintre titulari, iar în asemenea cazuri posesia acestuia are un caracter echivoc, întrucât se pornește de la principiul potrivit căruia fiecare coproprietar este presupus a stăpâni bunul și pentru ceilalți. În consecință, nu este vorba despre o posesie utilă, care să conducă la dobândirea, prin uzucapiune, de către cel ce a exercitat-o, a dreptului de proprietate exclusivă asupra bunului respectiv.

Totuși, dacă a intervenit o manifestare exterioară, care demonstrează că titularul ce a exercitat stăpânirea materială a înțeles să transforme posesia din comună în exclusivă, deci că a stăpânit bunul numai pentru sine, cu titlu de proprietar, atunci acesta va putea dobândi, prin uzucapiune, dreptul de proprietate exclusivă asupra bunului respectiv.

Mai este de reținut că titularul ce a fost tulburat în posesia sa, exercitată numai pentru sine, de către ceilalți titulari are posibilitatea să introducă împotriva acestora o acțiune posesorie. Dacă însă un coproprietar a exercitat posesia și pentru ceilalți, atunci el nu poate exercita împotriva acestora acțiunea posesorie.

În examinarea regulii unanimității vom deosebi, pe de o parte, efectuarea actelor materiale, iar, pe de altă parte, efectuarea actelor juridice.

Se admite că regula unanimității trebuie aplicată cu mai multă suplețe atunci când este vorba despre efectuarea unor *acte materiale* asupra bunului, deoarece asemenea acte (de exemplu, utilizarea bunului, culegerea fructelor) presupun un exercițiu curent, care ar deveni anevoios dacă s-ar cere, în prealabil, de către coproprietarul ce urmează să efectueze actul, acordul tuturor celorlalți titulari.

Așadar, fiecare titular poate efectua singur, fără a fi necesar acordul celorlalți titulari, acte materiale privitoare la întregul bun, însă cu respectarea a *două cerințe*:

- să nu stânjenească folosința bunului de către ceilalți coproprietari;
- să nu schimbe destinația bunului ori modul de folosință a acestuia.

Deci, în ceea ce privește dispoziția materială, un titular nu poate, fără acordul celorlalți, să execute lucrări de transformare sau alte lucrări ce ar schimba destinația bunului; de asemenea, produsele bunului

revin fiecărui titular, proporțional cu cota-parte pe care o are din dreptul de proprietate.

Referitor la efectuarea actelor materiale, s-a pus problema de a ști dacă, în cazul ivirii unor neînțelegeri în legătură cu folosința bunului, este admisibil ori nu *partajul judiciar de folosință*. Inițial, s-a decis că aceste neînțelegeri nu pot fi soluționate pe calea unui partaj judiciar de folosință, prin care instanța să formeze loturi pe care să le atribuie fiecărui coproprietar în folosința sa exclusivă. În această opinie, coproprietarii ar avea de ales una dintre următoarele posibilități: să rezolve amiabil neînțelegerile dintre ei prin încheierea unui partaj voluntar (convențional) de folosință; să solicite încetarea stării de indiviziune (coproprietate) prin partajul propriu-zis.

Ulterior însă, instanța supremă și-a schimbat practica în materie, stabilind că este admisibilă partajarea judiciară a folosinței, deoarece, pe de o parte, Codul civil român, deși nu reglementează partajul judiciar de folosință, nu îl interzice (regula fiind aceea că, dacă legea nu interzice, atunci ea permite), iar, pe de altă parte, rațiunile de ordin economic se opun, de multe ori, sistării stării de indiviziune (coproprietate).

O altă problemă vizează *drepturile coproprietarilor la fructele produse de bun*. În acord cu jurisprudența mai veche, considerăm că titularii au dreptul de a obține foloasele bunului atât odată cu, cât și înainte de sistarea stării de coproprietate, aplicându-se regulile din materia mandatului sau a gestiunii de afaceri, care îl obligă pe coproprietar să dea socoteală cu privire la fructele culese, împrejurarea că ceilalți titulari au tolerat ca unul dintre ei să folosească bunul nescutindu-l pe cel ce a cules fructele de obligația de a respecta drepturile tuturor coproprietarilor.

Într-o altă soluție, se face distincție între fructele civile și fructele industriale, arătându-se că fructele civile ar reveni tuturor coproprietarilor, în toate cazurile și independent de diligențele depuse, în proporție cu cota-parte din dreptul de proprietate, în schimb, fructele industriale, a căror producere presupune munca omului, vor fi dobândite numai de coproprietarul care a lucrat efectiv, iar cel ce a stat în pasivitate având posibilitatea să pretindă o cotă-parte din fructele industriale numai dacă dovedește că a fost împiedicat să participe la producerea și culegerea lor.

Analiza regimului *actelor juridice* încheiate cu privire la bunul aflat în coproprietate face necesară distincția între actele de conservare, actele de administrare și actele de dispoziție.

Orice coproprietar poate efectua singur, fără consimțământul și chiar împotriva voinței celorlalți titulari, *acte juridice de conservare*, deoarece acestea sunt întotdeauna profitabile, menirea lor fiind aceea de a preîntâmpina diminuarea ori pierderea dreptului. Această soluție se întemeiază pe regulile din materia gestiunii intereselor altei persoane.

Regula unanimității rămâne, în principiu, aplicabilă în privința *actelor juridice de administrare*. Astfel, spre exemplu, închirierea bunului presupune acordul tuturor coproprietarilor. Se admite totuși că actele juridice de administrare încheiate de un titular fără consimțământul celorlalți rămân valabile, în măsura în care profită efectiv tuturor. Această soluție ce derogă de la regula unanimității s-ar fundamenta pe existența unei gestiuni de afaceri, fie chiar a unui mandat tacit dat celui care a încheiat actul juridic de către ceilalți coproprietari.

Actele juridice de dispoziție sunt supuse regulii unanimității. Astfel, titularii pot să încheie împreună acte juridice prin care să înstrăineze bunul unei terțe persoane ori prin care să îl greveze cu o sarcină reală, neputându-se admite că, în cazul în care un asemenea act a fost încheiat doar de un titular, atunci el ar fi acționat și în numele celorlalți în baza unui mandat tacit.

Cu toate acestea, dacă un coproprietar înstrăinează bunul în mod unilateral, în numele său propriu, deci comportându-se ca un veritabil proprietar exclusiv al acestuia, soarta actului juridic de înstrăinare depinde de rezultatul partajului, în sensul că acest act se consolidează retroactiv dacă bunul respectiv va fi atribuit celui ce l-a înstrăinat, iar, în caz contrar, actul juridic de înstrăinare se desființează retroactiv.

2.2.3. Drepturile coproprietarilor cu privire la cota-parte proprie din drept

Din principiul potrivit căruia fiecare coproprietar este titularul exclusiv al unei cote-părți ideale și abstracte din dreptul de proprietate asupra lucrului (universalității) decurge dreptul fiecărui coproprietar de a încheia acte juridice de dispoziție având ca obiect cota sa parte din drept, fără a se pune problema respectării regulii unanimității.

Desigur că înstrăinarea cotei-părți nu modifică situația juridică a bunului, continuându-se starea de proprietate comună cu dobânditorul acesteia.

2.2.4. Obligațiile coproprietarilor

Toți coproprietarii trebuie să contribuie, proporțional cu cota-parte a fiecăruia, la acoperirea cheltuielilor ocazionate de conservarea, întreținerea și administrarea bunului proprietate comună.

2.2.5. Încetarea proprietății comune pe cote-părți obișnuite și temporare

Proprietatea comună pe cote-părți obișnuită și temporară poate înceta ca urmare a unor diverse împrejurări, cum ar fi:

- înstrăinarea, de către toți titularii, a bunului către un terț, care devine astfel proprietar exclusiv al acelui bun;
- dobândirea, de către unul dintre titulari, a cotelor-părți ce aparțin celorlalți titulari, prin încheierea unor contracte cu fiecare dintre aceștia având ca obiect cota-parte a fiecăruia din dreptul de proprietate ori prin moștenire legală sau testamentară;
- dobândirea, de către unul dintre titulari, a dreptului de proprietate asupra bunului prin uzucapiune, după ce acesta a înțeles să transforme posesia din comună în exclusivă;
- dispariția bunului ce forma obiectul dreptului de proprietate comună etc.

Modul specific de încetare a proprietății comune pe cote-părți obișnuite și temporare este însă partajul.

Partajul (împărțeala) este operațiunea juridică prin care se pune capăt stării de coproprietate sau indiviziune, în sensul că bunul sau bunurile stăpânite în comun pe cote-părți se împart, în materialitatea lor, între titulari.

2.3. Proprietatea comună pe cote-părți forțată și perpetuă

Proprietatea comună pe cote-părți forțată și perpetuă este *acea specie de coproprietate ce are ca obiect un lucru care, prin natura sa, este folosit în mod permanent de către două sau mai multe persoane, fără posibilitatea de a fi supus partajului.*

Bunul ce formează obiectul acestui tip de proprietate comună pe cote-părți este, în principiu, un bun a cărui destinație constă în asigurarea utilizării normale a două sau mai multor bunuri principale,

deținute în regim de proprietate exclusivă sau chiar de coproprietate obișnuită ori de devălmășie.

Raportul de accesorietațe dintre bunul aflat în coproprietate și bunurile deservite de acesta explică de ce înstrăinarea dreptului de proprietate asupra unuia dintre bunurile principale atrage automat, chiar în lipsa unor clauze în acest sens, înstrăinarea cotei-părți pe care transmitătorul o deținea din dreptul de proprietate asupra bunului accesoriu.

În privința drepturilor titularilor asupra bunului proprietate comună pe cote-părți forțată și perpetuă, este de reținut că fiecare titular poate utiliza bunul respectiv fără a avea nevoie de consimțământul expres ori tacit al celorlalți, însă cu respectarea a *două limite*:

- să nu aducă atingere drepturilor simultane și concurente, de aceeași natură, ale celorlalți coproprietari;
- să exercite propriile atribuție numai pentru utilizarea bunului principal căruia îi este afectat bunul comun accesoriu, în acord cu interesul celorlalți coproprietari.

Însă niciun coproprietar nu poate face *acte de dispoziție* cu privire la întregul bun proprietate comună.

Coproprietarii au obligația de a suporta, proporțional cu cota-parte a fiecăruia, *cheltuielile de întreținere și de conservare a bunului proprietate comună*, fiind vorba despre o obligație reală. Dacă unul dintre coproprietari sau chiar un terț efectuează integral astfel de cheltuieli, atunci se vor naște obligații personale împotriva celorlalți coproprietari, întemeiate pe gestiunea intereselor altei persoane sau chiar pe încheierea unui mandat tacit.

Cazurile de proprietate comună pe cote-părți forțată și perpetuă sunt următoarele:

- coproprietatea asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente;
- coproprietatea asupra bunurilor comune necesare sau utile pentru folosirea a două imobile vecine (anumite bunuri care se găsesc pe linia de demarcație a două proprietăți, precum fântâni, poteci etc.);
- coproprietatea despărțiturilor comune (zidul comun, șanțul comun și gardul comun);
- coproprietatea asupra bunurilor considerate ca fiind de familie.

3. Proprietatea comună în devălmășie

Devălmășia este acea proprietate comună care se caracterizează prin faptul că titularii nu au precizată cota-parte ce ar reveni fiecăruia din drept, ci acesta este nefracționat, deci dreptul de proprietate nu este divizat și, cu atât mai mult, nici lucrul sau lucrurile nu sunt fracționate.

Ca exemplu de devălmășie, menționăm proprietatea soților asupra bunurilor comune dobândite în timpul căsătoriei.

Secțiunea a 2-a. Proprietatea rezolubilă și proprietatea anulabilă

1. Proprietatea rezolubilă

Proprietatea rezolubilă are ca principal izvor un *act juridic translativ de proprietate afectat de o condiție rezolutorie* și durează de la data încheierii acestui act juridic până în momentul îndeplinirii condiției sau, după caz, până în momentul la care devine sigură nerealizarea condiției.

Neîndeplinirea condiției rezolutorii consolidează retroactiv dreptul de proprietate al dobânditorului, însă îndeplinirea condiției rezolutorii desființează dreptul de proprietate al dobânditorului.

În ceea ce îl privește pe transmitător, condiția care afectează transferul dreptului de proprietate se manifestă ca o condiție suspensivă, deoarece neîndeplinirea condiției împiedică renașterea dreptului de proprietate în patrimoniul transmitătorului, iar îndeplinirea condiției are un efect juridic contrar.

Așadar, proprietatea rezolubilă presupune *existența a doi proprietari*: un proprietar sub condiție rezolutorie (dobânditorul) și un proprietar sub condiție suspensivă (transmitătorul). Până în momentul îndeplinirii condiției, proprietarul sub condiție rezolutorie se comportă ca un proprietar pur și simplu, calitate în care exercită singur toate atributele dreptului de proprietate.

Neîndeplinirea sau îndeplinirea condiției are ca efect transformarea proprietății rezolubile în proprietate pură și simplă, având ca unic titular pe dobânditor sau, după caz, pe transmitător.

2. Proprietatea anulabilă

Proprietatea anulabilă rezultă dintr-un *act juridic translativ de proprietate lovit de nulitate* și durează de la data încheierii acestui act juridic până în momentul împlinirii termenului de prescripție extinctivă sau, după caz, al confirmării actului juridic ori cel al soluționării acțiunii în declararea nulității.

Proprietatea anulabilă se aseamănă cu proprietatea rezolubilă, în sensul că dreptul de proprietate al dobânditorului coexistă cu dreptul de proprietate al transmitătorului.

Practic, respingerea acțiunii în declararea nulității actului juridic, împlinirea termenului de prescripție, respectiv confirmarea actului juridic produc aceleași efecte juridice cu cele produse de neîndeplinirea condiției rezolutorii (dreptul de proprietate al dobânditorului se consolidează), iar admiterea acțiunii în anulare produce consecințele realizării condiției rezolutorii (dreptul de proprietate al dobânditorului se desființează).

Jurisprudență relevantă

Hotărâri ale Curții Europene a Drepturilor Omului

1. C.E.D.O., Hotărârea din 14 decembrie 2006, pronunțată în cauza *Lupaș și alții c. României*, M. Of. nr. 464 din 10 iulie 2007

Încălcarea art. 6 parag. 1 din Convenție prin aplicarea strictă a regulii unanimității în materia acțiunii în revendicare a unui bun proprietate comună pe cote-părți

„Curtea reamintește încă de la început că art. 6 parag. 1 îi garantează fiecăruia dreptul ca o instanță să ia act de orice contestație legată de drepturile și obligațiile sale cu caracter civil. (§ 62)

Desigur, dreptul de acces la o instanță nu este absolut. El poate da ocazia unor limitări implicit admise, deoarece el reclamă prin însăși natura sa o reglementare din partea statului. În elaborarea unei astfel de reglementări, statele se bucură de o anumită marjă de apreciere. Cu toate acestea, limitările aplicate nu pot restrânge accesul deschis individului de o manieră sau într-o asemenea măsură încât dreptul să fie atins în însăși substanța sa. Mai mult decât atât, ele nu se conciliază cu art. 6 parag. 1 decât dacă urmăresc un scop legitim și dacă există un

raport rezonabil de proporționalitate între mijloacele utilizate și scopul vizat. (§ 63)

Conform regulii unanimității, instanțele interne le-au declarat acțiunile inadmisibile pe motivul că fuseseră introduse fără acordul moștenitorilor a doi dintre foștii coproprietari ai bunurilor revendicate. (§ 66)

Așadar, este obligația Curții să verifice dacă regula unanimității aplicată în speță de instanțele interne este clară, accesibilă și previzibilă în sensul jurisprudenței Curții, dacă limitarea pe care a impus-o dreptului reclamantilor de acces la o instanță urmărea un scop legitim și dacă era proporțională cu acesta. (§ 67)

Curtea constată în primul rând că regula în discuție este o construcție jurisprudențială ce nu decurge dintr-o dispoziție procedurală specifică, ci este inspirată din particularitățile acțiunii în revendicare. (§ 68)

Având în vedere faptul că această regulă jurisprudențială era respectată de majoritatea instanțelor interne, Curtea poate admite că ea era clară și accesibilă și că aplicarea sa în speță era previzibilă. Curtea poate, de asemenea, să admită că ea urmărea un scop legitim, și anume protejarea drepturilor tuturor moștenitorilor foștilor coproprietari ai bunului. (§ 69)

Curtea nu consideră necesar să soluționeze această controversă, ce ține de teoria și practica interne de drept civil. (§ 72)

Într-adevăr, este suficient să constate că regula unanimității nu numai că i-a împiedicat pe reclamanti să obțină examinarea temeiniciei acțiunilor lor de către instanțe. În realitate, ținându-se cont de circumstanțele speciale ale speței și în special de data naționalizării și de dificultățile ce decurg din aceasta pentru a identifica moștenitorii unui fost coproprietar, precum și de refuzul moștenitorului unui alt fost coproprietar de a se alătura acțiunilor lor, ea reprezintă un obstacol insurmontabil pentru orice tentativă viitoare de revendicare a bunurilor indivize. (§ 73)

Desigur, Curtea observă că cea de-a doua acțiune în revendicare nu a fost introdusă decât de moștenitorii lui Nicolae Lupaș. Cu toate acestea, având în vedere imposibilitatea de a obține consimțământul tuturor moștenitorilor foștilor coproprietari, Curtea apreciază că o eventuală cerere de intervenție din partea celorlalți 14 reclamanti nu ar fi schimbat nimic în soluția acestei acțiuni. (§ 74)

În lumina considerentelor de mai sus, Curtea apreciază că aplicarea strictă a regulii unanimității le-a impus reclamantilor o sarcină disproporționată ce i-a privat de orice posibilitate clară și concretă de a obține

examinarea de către instanțe a cererilor lor de restituire a terenurilor în litigiu, aducând astfel atingere substanței înseși a dreptului lor de acces la o instanță”. (§ 76)

2. C.E.D.O., Decizia de inadmisibilitate din 26 august 2008, pronunțată în cauza *Derscariu și alții c. României*

Reclamanții i-au chemat în judecată pe ceilalți coproprietari ai imobilului, precum și pe cei doi terți, solicitând instanței să le lase subsolul clădirii în pașnică și liniștită folosință. Prin decizia dată în recurs, Curtea de Apel Ploiești a estimat că acțiunea inițială este o acțiune posesorie care urmează a fi respinsă din cauza neîndeplinirii condițiilor cerute de către lege. Mai mult, ea a statuat că reclamanții pot introduce împotriva celorlalți coproprietari o acțiune în partajarea folosinței subsolului, iar împotriva terților o acțiune în revendicare, cu respectarea regulii unanimității.

În urma analizării unei eventuale aplicări a regulii unanimității în cazul de față, Curtea observă faptul că nu există nicio dificultate în identificarea celorlalți coproprietari. În ceea ce privește al doilea motiv care a stat la baza nerespectării art. 6 parag. 1 în cauza *Lupaș și alții*, Curtea constată că, în ciuda conflictului aparent dintre reclamanți și ceilalți coproprietari, nimic nu permite stabilirea cu certitudine a unui refuz al acestora din urmă de a se alătura reclamanților în vederea introducerii unei acțiuni în revendicare.

Astfel, Curtea apreciază că circumstanțele speței nu confirmă existența unei imposibilități a reclamanților de a-și valorifica drepturile în cadrul unei acțiuni în revendicare.

Decizii de speță ale instanței supreme

3. I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 4442 din 2 aprilie 2009, www.scj.ro

În Hotărârea *Lupaș și alții c. României* din 14 decembrie 2006, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a constatat că regula unanimității este o construcție jurisprudențială, care nu decurge dintr-o anume dispoziție legală, fiind inspirată de particularitățile acțiunii în revendicare.

Instanța europeană a admis că, fiind respectată de majoritatea instanțelor române, regula unanimității este suficient de clară și acce-

sibilă și urmărește un scop legitim, și anume protejarea tuturor moștenitorilor foștilor coproprietari ai bunului.

În același timp, Curtea Europeană, fără a considera că este necesar să soluționeze controversele din dreptul intern legate de regula unanimității, a statuat că are competența de a analiza în ce măsură cerința obținerii acordului tuturor coproprietarilor nu impune persoanei reclamante o sarcină disproporționată, de natură a rupe justul echilibru dintre preocuparea legitimă de a proteja dreptul tuturor proprietarilor și dreptul de acces la o instanță de judecată, garantat de art. 6 parag. 1 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și libertăților fundamentale.

Analizând circumstanțele cauzei, Curtea Europeană a constatat că respingerea acțiunii ca inadmisibilă, prin aplicarea strictă a regulii unanimității, a reprezentat o încălcare a dreptului de acces la o instanță de judecată.

În altă cauză în schimb, *Derscariu și alții c. României*, prin Hotărârea pronunțată la 26 august 2008, Curtea Europeană a constatat că respingerea unei acțiuni posesorii, cu motivarea că reclamantul are posibilitatea de a recurge la calea acțiunii în revendicare, cu respectarea regulii unanimității, nu reprezintă o încălcare a dreptului garantat de art. 6 parag. 1 din Convenție, deoarece nu fuseseră reținute dificultăți în a identifica restul moștenitorilor și nu au existat motive a se crede că acesia ar fi refuzat să se alăture reclamantului în acțiunea în revendicare.

Prin urmare, jurisprudența Curții Europene nu neagă regula unanimității, dar impune ca aplicarea acesteia să nu se facă în mod rigid, ci în funcție de circumstanțele fiecărei cauze în parte.

În cauză, instanța de apel nu a analizat regula unanimității în funcție de circumstanțele concrete și nu a stabilit pe deplin situația de fapt în raport de care să se poată reține că reclamantul putea formula singur acțiunea în revendicare, ci s-a limitat doar să constate că impunerea regulii unanimității reprezintă o negare a dreptului de acces la o instanță de judecată.

Față de regula unanimității, în raport de care s-a respins acțiunea prin sentința apelată, instanța de apel trebuia să dispună administrarea probelor necesare stabilirii împrejurării dacă apelantul a fost în imposibilitate să identifice restul coproprietarilor imobilului și să obțină acceptul acestora de a se alătura în acțiunea în revendicare.

Prin urmare, soluția dată prin hotărârea recurată nu este conformă interpretării nuanțate dată de Curtea Europeană regulii unanimității,

care în ambele cauze avute în vedere impune analizarea tuturor circumstanțelor cauzei.

Pentru considerentele expuse, s-a admis recursul declarat de pârâți, s-a casat decizia atacată, iar cauza a fost trimisă spre rejudecare instanței de apel.

La rejudecare, analizarea regulii unanimității se va face în funcție de principiile stabilite de Curtea Europeană, determinându-se, după stabilirea împrejurărilor menționate, dacă aplicarea acesteia reprezintă o măsură disproporționată față de scopul legitim urmărit.

4. C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 2603 din 24 noiembrie 1993, în *B.J. 1990-2003*, Ed. All Beck, București, 2004, p. 266

În cazul unui bun aflat în indiviziune, vânzarea lui de către un coindivizar unui terț nu atrage nulitatea actului de înstrăinare, ci supune dreptul dobândit de cumpărător unei condiții rezolutorii, a cărei îndeplinire are loc dacă bunul nu a fost atribuit, la partaj, coindivizarului care l-a înstrăinat.

Întrucât partajul are efect declarativ, în cazul în care bunul cade în lotul coindivizarului vânzător, acesta din urmă este considerat că a fost proprietar exclusiv în mod retroactiv, în acest fel vânzarea rămânând valabilă.

Spețe

1. X a introdus o acțiune posesorie împotriva lui Y. Acesta din urmă a solicitat respingerea acțiunii ca inadmisibilă, pe motiv că imobilul ce formează obiectul acțiunii este coproprietatea celor două părți, iar un coproprietar nu are deschisă calea acțiunii posesorii împotriva celui alt coproprietar, deoarece posesia exercitată este echivocă. În replică, X a susținut și dovedit că, încă de la nașterea coproprietății, a exercitat posesia numai pentru sine, ca și cum ar fi fost proprietar exclusiv, însă, în ultima lună, Y a efectuat repetat acte de tulburare a posesiei.

Întrebare: Ce a hotărât instanța și cu ce motive?

2. X l-a chemat în judecată pe Y, solicitând instanței să dispună partajarea folosinței terenului coproprietate a celor două părți. În motivarea cererii se arată că pârâtul îl împiedică pe reclamant să efectueze acte de folosință a terenului.

Pârâtul s-a apărut susținând că acțiunea reclamantului este inadmisibilă, având în vedere că acesta nu solicită sistarea stării de coproprietate.

Întrebare: Este întemeiată apărarea pârâtului? Motivați.

3. Prin acțiunea introdusă de reclamant s-a solicitat instanței obligarea pârâtului la plata unei sume de bani reprezentând contribuția reclamantului la achiziționarea unui autoturism, alături de pârât, în anul 1993. În fapt, s-a arătat că cei doi au achiziționat în anul 1993 un autoturism marca Dacia în valoare de 6.000.000 lei, contribuția fiecăruia dintre cei doi coproprietari fiind egală. Începând cu anul 1994, pârâtul i-a interzis folosința bunului deținut în coproprietate, deși, în repetate rânduri, a încercat să rezolve pe cale amiabilă disputa.

Pentru aceste motive, reclamantul a solicitat prin cererea adresată instanței obligarea pârâtului la plata sumei de 3.000.000 lei reprezentând partea din preț plătită de el la dobândirea autoturismului.

Întrebare: Ce soluție a pronunțat instanța și cu ce motivare?

4. Reclamantul C.V. i-a chemat în judecată pe pârâții C.C.T. și C.A., solicitând să se dispună evacuarea lor dintr-un imobil situat în Reșița, imobil aflat în proprietatea comună pe cote-părți a reclamantului și a celor doi pârâți.

Din probatoriul administrat în cauză rezultă că pârâții fac imposibilă conviețuirea și îl împiedică pe reclamant să folosească imobilul.

Cerință: Discutați admisibilitatea unei acțiuni în evacuare, așa cum a fost formulată în cauză.

5. În urma decesului lui *Primus*, au rămas ca moștenitori *Secundus* și *Tertius*. După deschiderea succesiunii, *Secundus*, fără a cere și obține consimțământul lui *Tertius*, i-a vândut lui *Quartius* apartamentul ce făcea parte din masa succesorală.

Cerință: Arătați motivat ce acțiune (acțiuni) în justiție ar trebui să exercite Tertius pentru a i se recunoaște drepturile sale cu privire la imobilul înstrăinat fără consimțământul său.

6. A i-a vândut lui C un imobil, fără a avea însă și consimțământul lui B, celălalt coindivizar al bunului succesoral înstrăinat. Ulterior, B a solicitat desființarea contractului de vânzare-cumpărare, arătând că acesta a fost încheiat fără respectarea regimului proprietății comune pe

cote-părți. De asemenea, B a susținut faptul că o eventuală împărțire a bunurilor nu ar înlătura cauza de nulitate datorită caracterului constitutiv specific partajului.

Cerințe:

1) *Indicați regulile care guvernează regimul juridic al proprietății comune pe cote-părți.*

2) *Arătați motivat care va fi soluția instanței.*

7. X l-a chemat în judecată pe Y, solicitând, pe temeiul gestiunii intereselor altei persoane, obligarea acestuia să îi plătească suma de 20.000 lei reprezentând contravaloarea îmbunătățirilor aduse de reclamant imobilului pârâtului.

Y a susținut că nu poate fi obligat la plata întregii sume, arătând și dovedind că nu este proprietar exclusiv al imobilului respectiv, ci doar coproprietar, având o cotă de $\frac{1}{2}$ din dreptul de proprietate, cealaltă cotă de $\frac{1}{2}$ aparținând lui Z.

Întrebare: Ce a hotărât instanța și cu ce motive?

8. Discutați admisibilitatea acțiunii în grănițuire introduse de reclamantii I.S. și M.A. împotriva pârâtei G.I., referitoare la un teren pentru care s-a reconstituit dreptul de proprietate conform Legii nr. 18/1991 și care formează obiectul dreptului de proprietate în indiviziune al celor trei.

9. Reclamantii C.L. (fosta soție a lui C.M.) și M.D. (moștenitor al lui C.M.) au solicitat anularea contractului de vânzare-cumpărare prin care C.M., în prezent decedat, a transmis pârâtului T.R. partea sa din imobilul bun comun, pentru prețul de 5.000 de lei, invocând încălcarea dispozițiilor art. 35 alin. (2) C. fam.

În fapt, încheierea contractului a intervenit după desfacerea căsătoriei dintre C.L. și C.M., instanța de divorț stabilind și o cotă egală de contribuție a fiecăruia dintre soți la dobândirea bunurilor comune, dar înainte de lichidarea comunității de bunuri.

Instanța a respins pe fond acțiunea formulată de ambii reclamanti, reținând că este valabil încheiat actul de vânzare-cumpărare prin care unul dintre foștii soți și-a înstrăinat partea sa din imobilul comun care urma să fie determinată în materialitatea ei după partaj, deoarece dreptul dobândit de pârâtul cumpărător este supus condiției rezolutorii, a cărei îndeplinire poate avea loc dacă bunul nu a fost atribuit la sistarea stării de devălmășie celui care l-a înstrăinat.

Cerință: Comentați soluția instanței.

10. Prin acțiunea înregistrată la data de 12 ianuarie 1994, reclamantul M.N. a solicitat, în contradictoriu cu asociația de locatari, pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cum-părare a uscătoriei din blocul nr. A2, str. P, Ploiești.

Reclamantul a depus la dosar un înscris numit „chitanță”, încheiat cu pârâta, care atestă vânzarea uscătoriei și plata prețului către aceasta de către reclamant.

Pârâta a solicitat respingerea acțiunii, depunând la dosar un proces-verbal al adunării locatarilor, semnat numai de o parte dintre aceștia, prin care consimțeau la vânzarea uscătoriei, menționată în înscrisul sub semnătură privată, iar semnăturile locatarilor nu erau certificate pentru autenticitate. La dosar nu au fost depuse titlurile de proprietate ale locatarilor semnatori și nici nu s-a menționat în procesul-verbal al adunării locatarilor modalitatea de împărțire a prețului urmărit a fi obținut sau destinația acestuia.

Cerință: Argumentând asupra naturii juridice a bunului „uscătorie a blocului”, ce soluție va pronunța instanța?

11. A. a cumpărat sub condiție rezolutorie un autoturism de la B. După împlinirea condiției rezolutorii, A. l-a chemat în judecată pe B., solicitând instanței obligarea acestuia să îi restituie prețul, menționând, totodată, că el nu mai este ținut să restituie autoturismul, deoarece acesta a pierit fortuit anterior împlinirii condiției, iar, având în vedere efectul retroactiv al condiției, înseamnă că nu a fost niciun moment proprietar pur și simplu al autoturismului, deci nici la data pieririi fortuite.

Întrebare: Ce soluție a dat instanța și cu ce motivare?

Teste grilă

1. Coproprietatea:

- a) se poate naște, printre altele, ca efect al uzucapiunii;
- b) poate înceta, în toate cazurile, prin partaj;
- c) presupune că fiecare titular are o parte materială determinată din bun.

2. Titularul unei cote-părți ideale și abstracte dintr-un drept de proprietate:

- a) se mai numește și codevălmaș;
- b) poate efectua singur acte materiale având ca obiect cota sa parte ideală și abstractă;
- c) nu poate cere, în toate cazurile, partajul.

3. Coproprietarii sunt obligați:

- a) să nu înstrăineze cota lor parte din drept fără acordul celorlalți coproprietari;
- b) să contribuie, proporțional cu cota-parte a fiecăruia, la acoperirea cheltuielilor efectuate pentru întreținerea curentă a bunului proprietate comună;
- c) să nu culeagă singuri fructele bunului proprietate comună.

4. Coproprietatea nu poate izvorî:

- a) dintr-un contract de vânzare-cumpărare;
- b) din uzucapiunea de 10 până la 20 de ani;
- c) dintr-un contract de locațiune.

5. Proprietatea comună pe cote-părți:

- a) se clasifică, în funcție de obiectul ei, în coproprietate și indiviziune;
- b) izvorăște dintr-un act juridic afectat de modalități;
- c) presupune suprapunerea a cel puțin două drepturi de proprietate exclusivă.

6. În cazul proprietății comune pe cote-părți:

- a) posesia exercitată de unul dintre titulari este, în principiu, echivocă;
- b) actul juridic prin care bunul este înstrăinat doar de unul dintre titulari este lovit, în toate cazurile, de nulitate relativă;
- c) fructele civile se cuvin titularului care le-a perceput.

7. În materia proprietății comune pe cote-părți:

- a) partajarea folosinței poate fi realizată și pe cale judiciară;
- b) fructele civile se cuvin tuturor titularilor, proporțional cu cota-parte din dreptul de proprietate;
- c) actele juridice de conservare și de administrare pot fi efectuate numai cu consimțământul expres al tuturor titularilor.

8. Posesia exercitată numai de unul dintre coproprietari asupra bunului proprietate comună:

- a) poate conduce la uzucapiune numai dacă a intervenit prescripția extinctivă a dreptului celorlalți coproprietari de a cere partajul;
- b) nu poate conduce la dobândirea dreptului de proprietate exclusivă prin uzucapiune, fără nicio excepție;

c) poate conduce la uzucapiune dacă cel care a exercitat-o a înțeles să o transforme din posesie comună în posesie exclusivă.

9. Proprietatea comună pe cote-părți forțată și perpetuă:

- a) are ca obiect bunuri principale;
- b) are ca obiect bunuri accesorii pe lângă bunuri principale aflate în proprietate comună;
- c) nu încetează prin partaj.

10. Coproprietarii sunt obligați să suporte cheltuielile de întreținere a bunului proprietate comună efectuate de un terț:

- a) solidar;
- b) divizibil, adică proporțional cu cota-parte a fiecăruia;
- c) indivizibil.

11. Asemănător indiviziunii, proprietatea comună în devălmășie:

- a) are ca obiect o universalitate de bunuri;
- b) nu încetează prin partaj;
- c) se caracterizează prin cunoașterea de către fiecare proprietar doar a unei cote-părți ideale și abstracte din dreptul de proprietate.

12. Pot forma obiectul partajului:

- a) bunurile aflate în proprietate comună forțată și perpetuă, dacă există acordul tuturor copărtașilor;
- b) numai fructele civile ale bunului aflat în proprietate comună;
- c) toate fructele produse de bunul proprietate comună, indiferent de natura lor.

13. Proprietatea rezolubilă izvorăște dintr-un act juridic:

- a) lovit de nulitate relativă;
- b) afectat de un eveniment viitor și nesigur, de a cărei realizare depinde desființarea drepturilor și obligațiilor părților;
- c) declarativ.

14. În cazul proprietății rezolubile, neîndeplinirea condiției rezolutorii:

- a) consolidează retroactiv dreptul de proprietate al dobânditorului;
- b) nu prezintă vreun efect;
- c) desființează dreptul de proprietate al dobânditorului.

15. În cazul proprietății anulabile, confirmarea actului juridic lovit de nulitate relativă:

- a) desființează dreptul de proprietate al dobânditorului;
- b) transformă proprietatea anulabilă în proprietate rezolubilă;
- c) consolidează dreptul de proprietate al dobânditorului.

16. În cazul proprietății anulabile, dreptul dobânditorului se desființează dacă:

- a) se împlinește termenul de prescripție extinctivă;
- b) se admite acțiunea în anulare;
- c) se respinge acțiunea în anulare.

17. Potrivit reglementării în vigoare, nu constituie o modalitate juridică a dreptului de proprietate:

- a) proprietatea comună;
- b) proprietatea rezolubilă;
- c) proprietatea periodică.

18. Nu constituie o modalitate juridică a dreptului de proprietate:

- a) proprietatea exclusivă;
- b) proprietatea anulabilă;
- c) proprietatea comună.

Rezolvări spețe

1. Instanța a admis acțiunea, deoarece coproprietarul care a înțeles să transforme posesia din comună în exclusivă, stăpânind bunul numai pentru sine, are deschisă calea acțiunii posesorii împotriva coproprietarului care îi tulbură posesia.

2. Apărarea pârâtului nu este întemeiată, deoarece este admisibilă partajarea judiciară a folosinței, legea neinterzicând o asemenea acțiune.

3. Instanța a respins cererea, deoarece, în cazul neînțelegerilor dintre coproprietari cu privire la folosirea bunului, se poate solicita fie partajarea folosinței, fie sistarea stării de coproprietate, nu însă obligarea unuia dintre coproprietari la plata contravalorii celui alt coproprietar la dobândirea bunului proprietate comună (a se vedea și C.A. Iași, decizia civilă nr. 759 din 14 mai 1999, în *Jurisprudența Curții de Apel Iași* în

materie civilă pe anul 1999, de M. Gaiță, M.M. Pivniceru, Ed. Lumina Lex, București, 2000, p. 16).

4. Actele materiale asupra bunurilor aflate în coproprietate se pot face de fiecare coproprietar, cu condiția să respecte dreptul egal al celorlalți coproprietari, adică să nu împiedice folosința legal îndrituită a acestora. Actele materiale care depășesc această limită reprezintă o exercitare abuzivă a dreptului de coproprietate.

Pentru a aprecia asupra admisibilității acțiunii în evacuarea unui coproprietar, trebuie avut în vedere că, potrivit art. 36 din Legea nr. 114/1996, în cazurile în care unul dintre proprietari sau chiriași împiedică cu bună știință și sub orice formă folosirea normală a imobilului de locuit, creând prejudicii celorlalți proprietari sau chiriași, după caz, la solicitarea proprietarilor clădirilor sau a reprezentantului legal al acestora, instanța va hotărî măsurile pentru folosirea normală a imobilului.

Așadar, instanța are posibilitatea să ia orice măsură pentru restabilirea folosinței normale a locuinței, inclusiv evacuarea unuia dintre coproprietari, dacă se constată că prin comportamentul său acesta împiedică conviețuirea și folosința liniștită a imobilului.

În speță, pârâților le rămâne posibilitatea de a promova o acțiune de ieșire din indiviziune cu privire la imobilul în litigiu (I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 5277 din 16 iunie 2005, în *Înalta Curte de Casație și Justiție. Jurisprudența Secției civile pe anul 2005*, Ed. Hamangiu, București, 2006, p. 39-40).

Notă: Art.36 din Legea nr. 114/1996 este în prezent abrogat, astfel încât nu mai există temei juridic pentru evacuarea coproprietarului turbulent, celui alt coproprietar rămânându-i deschisă numai calea unei acțiuni de partaj.

5. *Tertius* ar trebui să solicite partajul succesoral, iar dacă apartamentul înstrăinat va fi inclus în lotul său, să introducă apoi o acțiune în revendicare împotriva lui *Quartius*.

6. A se vedea soluția de la speța anterioară.

7. Instanța l-a obligat pe Y să îi plătească lui X doar 10.000 lei, deoarece, în lipsă de stipulație expresă, obligația de plată a contravalorii îmbunătățirilor efectuate de un terț la un imobil aflat în coproprietate nu este

solidară, ci se divide între coproprietari, corespunzător cotelor pe care aceștia le dețin (a se vedea și C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 1883 din 15 mai 2002, în *B.J. 1990-2003*, Ed. All Beck, București, 2004, p. 263).

8. Acțiunea în grănițuire promovată de un coproprietar înainte de efectuarea partajului va fi respinsă ca prematur introdusă (C.A. București, decizia nr. 1366 din 30 noiembrie 1995, în *C.P.J.C. 1993-1998*, Ed. All Beck, București, 1999, p. 170).

9. Instanța și-a fundamentat soluția de respingere a acțiunii pe două instituții cu regim juridic diferit. Astfel, reținând că pârâtul a dobândit dreptul de proprietate sub condiție rezolutorie – pe care de fapt l-a motivat în sensul desființării lui la îndeplinirea condiției, din moment ce bunul nu trebuia să cadă în lotul înstrăinătorului –, instanța a situat litigiul sub regulile proprietății comune pe cote-părți. Motivarea deciziei este circumscrisă însă aplicării dispozițiilor art. 35 alin. (2) C. fam., ceea ce înseamnă că instanța a avut în vedere aplicarea regulilor comunității matrimoniale. Față de particularitățile situației de fapt deduse judecății – fost soț care înstrăinează cota sa din imobilul proprietate comună fără consimțământul celuilalt soț, în condițiile în care comunitatea de bunuri nu a fost lichidată –, instanța de judecată trebuia să opereze distincția dintre dreptul de proprietate ca drept subiectiv al foștilor soți asupra bunurilor comune și regimul juridic aplicabil acestora. Nu poate exista nicio îndoială asupra faptului că, odată desfăcută căsătoria prin divorț, ia sfârșit și comunitatea de bunuri ca regim legal matrimonial și în niciun caz art. 35 alin. (2) C. fam. nu putea sta ca temei juridic al respingerii acțiunii reclamantei, deoarece, atâta vreme cât comunitatea de bunuri a soților își avea temeiul și rațiunea de existență în căsătorie, în mod firesc, odată cu desfacerea acesteia, a încetat și comunitatea de bunuri a soților. Or, într-o atare situație, indiferent de raționamentul instanței asupra dreptului de proprietate al foștilor soți asupra imobilului (drept indiviz pe cote-părți determinabile, transformat astfel la data desfacerii căsătoriei prin divorț, ori proprietate comună), actul de dispoziție operat de fostul soț asupra cotei sale părți din imobil era supus în ambele situații regulilor de drept comun, adică se aplicau regulile indiviziunii.

Fostul soț și-a înstrăinat doar cota sa parte determinabilă din dreptul de proprietate asupra imobilului, și nu bunul în integralitatea lui. Într-o atare ipoteză, consimțământul reclamantei la înstrăinare nu era necesar.

Pe de altă parte, dreptul de proprietate dobândit de pârât nu este sub condiție rezolutorie, ci este un drept pur și simplu, exclusiv asupra părții din dreptul de proprietate asupra imobilului transmis, pârâtul substituindu-se în drepturile înstrăinătorului.

În ceea ce-l privește pe moștenitorul M.D., acesta nu putea figura ca reclamant, deoarece în cauză, pe lângă faptul că nu operează nicio nulitate, nulitatea pe care instanța a soluționat-o era una relativă, astfel că efectele ei nu se răsfrâng asupra succesorului, doar reclamanta, în calitate de fostă soție, fiind în măsură a o invoca. Din aceste considerente, acțiunea moștenitorului se impunea a fi respinsă pentru lipsa calității procesuale active, iar nu pe fond (C.A. Iași, decizia civilă nr. 1775 din 17 noiembrie 1999, în *Jurisprudența Curții de Apel Iași în materie civilă pe anul 1999*, de M. Gaiță, M.M. Pivniceru, Ed. Lumina Lex, București, 2000, p. 115).

10. Uscătoria blocului reprezintă un bun aflat în coproprietatea forțată a locatarilor imobilului, dată fiind destinația acesteia – uzul și utilitatea tuturor locatarilor blocului. Prin urmare, înstrăinarea acestui bun nu poate opera decât prin acordul unanim al coproprietarilor, calitatea de proprietar a acceptanților urmând să fie probată cu titlurile de proprietate. Cum în cauză lipsesc aceste elemente, acțiunea va fi respinsă ca neîntemeiată (C.A. Ploiești, decizia nr. 794 din 27 aprilie 1994, în *B.J. 1993-1997*, Ed. Lumina Lex, București, 1999, p. 399).

11. Instanța a respins acțiunea, deoarece, la data pieirii fortuite, reclamantul avea calitatea de proprietar sub condiție rezolutorie, iar până la momentul îndeplinirii condiției proprietarul sub condiție rezolutorie se comportă ca un proprietar pur și simplu, suportând deci și riscul pieirii fortuite.

Răspunsuri teste grilă

1. a
2. c
3. b
4. c
5. a
6. a
7. a, b
8. c
9. c
10. b
11. a
12. c
13. b
14. a
15. c
16. b
17. c
18. a

Capitolul al III-lea

Acțiunea în revendicare

Note de curs

Secțiunea 1. Aspecte generale

1. Noțiune și caractere generale

Acțiunea în revendicare este acea acțiune în justiție prin care reclamantul, care pretinde că este proprietarul unui bun individual determinat cu privire la care a pierdut posesia, solicită obligarea pârâtului, care stăpânește bunul respectiv, să îi recunoască dreptul de proprietate și să îi restituie bunul.

Acțiunea în revendicare este o acțiune *reală*, putând fi exercitată împotriva oricărei persoane care deține bunul sau, cum se mai spune relativ impropriu, dar foarte sugestiv, acțiunea urmărește bunul, iar nu o anumită persoană.

Acțiunea în revendicare este o acțiune *petitorie*, deoarece prin intermediul ei se urmărește însăși apărarea unui drept real, mai exact, acțiunea în revendicare tinde să stabilească direct existența dreptului de proprietate al reclamantului asupra bunului.

2. Delimitarea acțiunii în revendicare de alte acțiuni reale

2.1. Acțiunea în revendicare și acțiunea posesorie

În cazul admiterii acțiunii în revendicare, reclamantul redobândește posesia asupra bunului revendicat, însă este vorba doar de un efect accesoriu al admiterii acțiunii în revendicare. Tocmai de aceea, o asemenea acțiune nu trebuie confundată cu acțiunea posesorie, prin care

reclamantul urmărește să păstreze ori să redobândească posesia, ca simplă stare de fapt, fără însă a pune în discuție existența dreptului de proprietate asupra bunului.

Dacă acțiunea posesorie poate fi exercitată de simplul posesor, indiferent dacă acesta este sau nu și titularul dreptului real principal, în schimb, admiterea acțiunii în revendicare implică, printre altele, dovedirea dreptului de proprietate al reclamantului asupra bunului revendicat.

Acțiunea posesorie trebuie exercitată într-un interval scurt de timp (un an de la tulburare sau deposedere), în vreme ce acțiunea în revendicare este, în principiu, imprescriptibilă extinctiv.

Hotărârea pronunțată în posesoriu nu are putere de lucru judecat în petitoriu, astfel încât cel care a pierdut într-o acțiune posesorie este îndreptățit să introducă o acțiune în revendicare cu privire la același bun, însă hotărârea prin care s-a admis acțiunea în revendicare are putere de lucru judecat și în posesoriu, ceea ce înseamnă că partea care a pierdut într-o acțiune în revendicare nu este îndreptățită să solicite, printr-o acțiune posesorie, ocrotirea posesiei pe care a exercitat-o asupra bunului respectiv.

2.2. Acțiunea în revendicare și acțiunea confesorie

Acțiunea confesorie este acea acțiune în justiție prin care se urmărește apărarea unui dezmembrământ al dreptului de proprietate (privată), solicitându-se instanței să îl oblige pe pârât să permită reclamantului exercitarea deplină și netulburată a dreptului real principal.

Dacă persoana care pretinde că este proprietar are poziția procesuală de reclamant într-o acțiune în revendicare, în schimb, în acțiunea confesorie, poziția procesuală de reclamant este deținută de cel care afirmă că este titularul unui drept de uzufruct, de uz, de abitație, de servitute ori de superficie, iar poziția procesuală de pârât este deținută fie de proprietar, fie de o altă persoană care contestă existența dreptului real principal în favoarea reclamantului.

Spre deosebire de acțiunea în revendicare, care, în principiu, este imprescriptibilă extinctiv, acțiunea confesorie (cu excepția celei întemeiate pe dreptul de superficie) se prescrie în termen de 30 de ani.

2.3. Acțiunea în revendicare și acțiunea negatorie

Acțiunea negatorie este acea acțiune în justiție prin care se contestă existența unui dezmembrământ al dreptului de proprietate privată, ceea ce înseamnă că, indirect, prin intermediul ei se apără și dreptul de proprietate. Printr-o asemenea acțiune nu se pune în discuție dreptul de proprietate, ci numai (in)existența dreptului real principal (a dreptului de uzufruct, de uz, de abitație, de servitute sau de superficie) pe care pârâtul pretinde că îl are.

2.4. Acțiunea în revendicare și acțiunea în grănițuire

Acțiunea în grănițuire (în hotărnicie) este acea acțiune în justiție prin care se solicită instanței determinarea, prin semne exterioare, a liniei despărțitoare dintre două fonduri vecine.

Acțiunea în grănițuire poate fi introdusă nu numai de către proprietar, ci și de către titularul unui dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra fondului respectiv, precum și de simplul posesor; ea poate fi exercitată împotriva proprietarului fondului vecin, a titularului unui alt drept real sau chiar a titularului unui drept de folosință, ca drept personal (de creanță).

Prin acțiunea în grănițuire se urmărește (re)constituirea hotarului real dintre cele două fonduri, fără a se contesta dreptul de proprietate asupra fondului vecin și față de care se va face delimitarea. Așadar, acțiunea în grănițuire nu implică dovedirea dreptului de proprietate asupra fondurilor cu privire la care se va stabili hotarul despărțitor. Dacă însă, cu ocazia grănițuirii, reclamantul pretinde o parte determinată din terenul limitrof, grănițuirea este dublată de o revendicare a porțiunii respective de teren, astfel încât va trebui să se facă dovada dreptului de proprietate cu privire la aceasta.

2.5. Acțiunea în revendicare și petiția de ereditate

Petiția de ereditate este acea acțiune în justiție prin care reclamantul solicită instanței recunoașterea calității sale de moștenitor universal ori cu titlu universal (ori de succesor în drepturi al unui astfel de moș-

tenitor), precum și obligarea pârâtului, care se pretinde de asemenea moștenitor universal sau cu titlu universal, la restituirea bunurilor succesoriale pe care le deține, drepturile pretinse de cele două părți fiind inconciliabile.

Chiar din această definiție rezultă că natura acțiunii se poate stabili numai după ce pârâtul își precizează poziția sa față de cererea reclamantului; dacă pârâtul se apără pretinzând că este moștenitor universal ori cu titlu universal, acțiunea formulată de reclamant va fi calificată ca petiție de ereditate, însă, dacă pârâtul se prevalează de o altă calitate (de proprietar, de titular al altui drept real sau de simplu posesor), acțiunea reclamantului va fi calificată ca acțiune în revendicare sau, după caz, ca acțiune negatorie. În ambele situații însă, reclamantul, pentru a-și justifica legitimarea (calitatea) procesuală activă, va trebui să facă dovada calității sale de moștenitor (moștenitor legal sau legatar universal ori cu titlu universal).

2.6. Acțiunea în revendicare și acțiunea în evacuare

Având în vedere că într-o acțiune în revendicare reclamantul solicită nu numai obligarea pârâtului să îi recunoască dreptul de proprietate, ci și obligarea pârâtului să îi predea bunul, rezultă că, în materie imobiliară, revendicarea implică și evacuarea. Prin urmare, dacă se admite acțiunea în revendicare, nu mai este necesar să se formuleze și o acțiune în evacuare, care, de altfel, ar fi lipsită de interes.

În afară de evacuare, ca o componentă a acțiunii în revendicare imobiliară, există și o acțiune în evacuare de sine stătătoare. În opinia noastră, acțiunea în evacuare este admisibilă doar în cazul în care între reclamant și pârât a existat un raport juridic prin care s-a transmis folosința imobilului, care a încetat, precum și atunci când, ca urmare a toleranței îndelungate, s-a creat aparența existenței unui asemenea raport juridic. În lipsa transmiterii voluntare a folosinței către pârât sau a toleranței, proprietarul are la îndemână numai calea acțiunii în revendicare. Nu putem fi de acord cu opinia potrivit căreia calificarea acțiunii s-ar face în raport de atitudinea pârâtului în proces, mai exact, după cum acesta prezintă sau nu titlu de proprietate.

3. Calitatea procesuală

Într-o acțiune în revendicare, calitatea procesuală activă aparține proprietarului, iar calitatea procesuală pasivă revine celui care stăpânește, ca posesor sau chiar ca detentor, bunul revendicat.

Dacă la data intentării acțiunii reclamantul nu mai este proprietar al bunului pe care îl revendică, întrucât dreptul de proprietate asupra acelui bun fusese anterior dobândit de o altă persoană prin oricare dintre modurile de transmitere (dobândire) a proprietății prevăzute de lege, acțiunea în revendicare se va respinge ca fiind introdusă de o persoană fără calitate procesuală activă. În alte cuvinte, admiterea acțiunii în revendicare presupune că reclamantul a pierdut numai stăpânirea materială a bunului respectiv. Desigur că, în cazul în care, anterior intentării acțiunii în revendicare, o altă persoană dobândise dreptul de proprietate, fostul proprietar va putea invoca, inclusiv pe cale incidentală în cadrul acțiunii în revendicare, nevalabilitatea dobândirii dreptului de proprietate de către terța persoană.

În raporturile dintre coproprietari nu poate fi folosită acțiunea în revendicare, titularii având drepturi simultane și concurente asupra bunului proprietate comună, niciunul neavând vreun drept exclusiv până la efectuarea partajului.

Pentru ipoteza revendicării unui bun proprietate comună pe cote-părți, calitatea procesuală activă aparține, în principiu, tuturor titularilor dreptului de proprietate comună, deci acțiunea în revendicarea bunului proprietate comună deținut de o terță persoană trebuie introdusă de toți coproprietarii. Totuși, se poate recunoaște calitatea procesuală de a revendica bunul comun doar unuia dintre coproprietari dacă acesta face dovada că a fost în imposibilitate de a obține consimțământul tuturor, inclusiv atunci când unul dintre titulari nu este de acord cu introducerea acțiunii.

Pentru ipoteza revendicării unui bun proprietate comună în devălmășie, trebuie distins după cum bunul revendicat este mobil sau imobil. Acțiunea în revendicarea unui bun mobil proprietate în devălmășie poate fi introdusă numai de către unul dintre soți, fără acordul expres al celuilalt, întrucât se aplică prezumția de mandat tacit reciproc; în schimb, această prezumție nu se mai aplică în cazul acțiunii în revendicare a unui bun imobil proprietate comună a soților, deci o asemenea acțiune trebuie introdusă de ambii soți.

Secțiunea a 2-a. Acțiunea în revendicare imobiliară

1. Proba dreptului de proprietate

Regula înscrisă în art. 1169 C. civ. referitoare la sarcina probei își găsește aplicare și în materia acțiunii în revendicare, deci cel care pretinde că este proprietar (reclamantul) trebuie să facă dovada dreptului său de proprietate. Posesorul chemat în judecată (pârâtul) are o situație comodă, în favoarea lui operând o prezumție de proprietate dedusă din simplul fapt al posesiei.

Dacă dreptul de proprietate asupra imobilului revendicat a intrat în patrimoniul reclamantului printr-un mod original de dobândire a proprietății (cum ar fi uzucapiunea), se consideră că proba existenței acestui drept, care constă în dovedirea unui astfel de fapt juridic, are un caracter cert, absolut.

Dacă însă dreptul de proprietate a fost dobândit printr-un mod derivat, adică printr-un act juridic translativ de proprietate, dovada proprietății imobiliare poate întâmpina nu numai dificultăți de ordin material (inexistența înscrisului constatator al actului juridic sau a planurilor topografice de natură a individualiza imobilul fără niciun echivoc, sub aspectul întinderii și al vecinătăților sale), ci și unele dificultăți de ordin juridic. Astfel, dovada certă a proprietății s-ar putea face numai în condițiile *probării faptului că persoana care a transmis dreptul avea calitatea de adevărat proprietar*, în sensul că aceasta l-ar fi dobândit, la rândul ei, de la adevăratul proprietar ș.a.m.d., deci dacă s-ar proba că toți autorii care anterior au înstrăinat imobilul au fost ei înșiși adevărați proprietari. În alte cuvinte, proba ar avea un caracter absolut numai atunci când reclamantul ar produce în instanță, pe lângă înscrisul constatator al actului juridic prin care el a dobândit dreptul de proprietate, toate înscrisurile din care să rezulte transmiterile anterioare ale proprietății, începând de la primul titular al dreptului de proprietate. O asemenea probă ar fi, mai ales în privința terenurilor, o *probatio diabolica*.

Pentru rezolvarea dificultăților de ordin juridic ale probei dreptului de proprietate, în doctrină și în jurisprudență s-a încercat să se contureze, pe de o parte, noțiunea de titlu, iar, pe de altă parte, să se stabi-

lească o serie de reguli în funcție de situațiile posibile în cadrul acțiunii în revendicare imobiliară.

Prin *titlu* în această materie se înțelege *actul juridic sau actul jurisdicțional translativ ori chiar declarativ de proprietate, care generează o prezumție de proprietate în favoarea persoanei care îl invocă*.

Constituie titlu, spre exemplu, contractul de vânzare-cumpărare, legatul cu titlu particular, convenția sau hotărârea de partaj, tranzacția convențională sau judiciară, hotărârea judecătorească ce ține loc de contract translativ etc. În schimb, certificatul de moștenitor nu constituie titlu, deoarece singura lui funcție este aceea de a atesta calitatea de moștenitor, precum și întinderea drepturilor succesoriale ale persoanei ori persoanelor având această calitate; însă reclamantul se va putea prevala de moștenirea legală sau testamentară, în măsura în care va reuși să facă dovada că autorul său era proprietarul imobilului pe care îl revendică de la pârât.

Efectul ce i se atribuie titlului, în accepțiunea arătată mai sus, este acela de a crea o *prezumție simplă* în legătură cu calitatea de proprietar a persoanei ce îl produce, prezumție care poate fi însă răsturnată de partea adversă, inclusiv prin invocarea unui titlu propriu de natură să genereze o prezumție de proprietate mai puternică, dar tot susceptibilă de a fi combătută.

Conturarea noțiunii de titlu permite stabilirea unor soluții în funcție de diferitele situații care se pot ivi în cadrul acțiunii în revendicare imobiliară.

a) O primă situație este aceea în care *ambele părți prezintă câte un titlu cu privire la imobilul în litigiu*. Într-o asemenea ipoteză, se va avea în vedere proveniența titlurilor. Astfel:

- dacă ambele titluri provin de la același autor, iar numai unul dintre dobânditori și-a înscris titlul său în cartea funciară, atunci acesta va avea câștig de cauză;

- dacă ambele titluri provin de la același autor, iar ambii dobânditori și-au înscris titlurile în cartea funciară, atunci va avea câștig de cauză cel care și-a înscris mai întâi titlul (*qui prior tempore, potior iure*), cu excepția cazului în care ar fi incident art. 28 din Legea nr. 7/1996, republicată, potrivit căruia, „dobânditorul anterior poate cere instanței judecătorești să acorde înscrierii sale rang preferențial față de înscrierea efectuată la cererea unui terț, care a dobândit ulterior imobilul cu titlu gratuit sau care a fost de rea-credință la data încheierii actului”;

– dacă ambele titluri provin de la același autor, iar niciunul dintre dobânditori nu și-a înscris titlul său în cartea funciară, atunci va avea câștig de cauză cel al cărui titlu are data mai veche (explicația acestei soluții constă în aceea că autorul nu mai putea înstrăina în mod valabil imobilul a cărui proprietate o transmisese în prealabil primului dobânditor – *nemo dat quod non habet*), cu excepția cazului când ambele părți în litigiu produc ca titlu câte un testament redactat de aceeași persoană și având ca obiect același imobil, caz în care va câștiga legatarul din testamentul ulterior, întrucât ultimul legat l-a revocat pe cel anterior;

– dacă cele două titluri provin de la autori diferiți, urmează a se compara titlurile sau alte moduri de dobândire a proprietății pe care se întemeiază drepturile autorilor, dându-se câștig celui al cărui autor avea un drept preferabil (fundamentul acestei soluții este principiul *nemo dat quod non habet*).

b) A doua situație este aceea în care *numai una dintre părțile în litigiu are titlu sau se poate prevala de un alt mod de dobândire a proprietății*.

Dacă într-o asemenea poziție se află reclamantul, acțiunea în revendicare imobiliară se admite, fiind însă necesar, dacă este cazul, ca data titlului să fie anterioară datei la care pârâtul a intrat în posesia imobilului.

Dacă pârâtul este cel care are titlu sau invocă un alt mod de dobândire a proprietății, acțiunea în revendicare imobiliară se va respinge.

c) A treia situație este aceea în care *niciuna dintre părțile în litigiu nu produce un titlu* și, desigur, nu se invocă uzucapiunea sau un alt mod originar de dobândire a proprietății.

Ar urma ca acțiunea în revendicare imobiliară să fie respinsă, întrucât în favoarea posesorului actual (pârâtul) operează prezumția de proprietate, iar, în ipoteze identice, mai bună este situația celui care exercită posesia – *in pari causa, melior est causa possidentis*.

2. Imprescriptibilitatea acțiunii în revendicare imobiliară

Acțiunea în revendicare imobiliară este imprescriptibilă extinctiv, având în vedere caracterul perpetuu al dreptului de proprietate, drept care nu se stinge prin neuz, oricât timp ar fi trecut de la neexercitarea lui.

Totuși, în situațiile prevăzute de art. 498 C. civ. (*avulsunea*) și de art. 520 C. proc. civ. (*revendicarea imobilului adjudecat la licitație*

publică în cadrul procedurii de urmărire silită imobiliară), acțiunea în revendicare imobiliară este prescriptibilă extinctiv, în termen de 1 an de la ruperea porțiunii de teren, respectiv de 3 ani de la data înregistrării cererii de înscriere formulate de dobânditorul anterior sau, după caz, a înscrierii actului de adjudecare în cartea funciară.

Desigur că acțiunea în revendicare imobiliară întemeiată pe dreptul de proprietate privată, deși imprescriptibilă extinctiv, poate fi paralizată prin invocarea, de către pârât, a dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune.

Cât privește acțiunea în revendicare imobiliară a bunurilor proprietate publică, aceasta este în toate cazurile imprescriptibilă extinctiv și niciodată nu poate fi paralizată prin invocarea uzucapiunii.

Secțiunea a 3-a. Acțiunea în revendicare imobiliară

1. Situații de distins

Trebuie deosebite următoarele situații:

- proprietarul se desesizează de bunul mobil în mod voluntar, încredințându-l unui detentor precar, iar acesta îl înstrăinează unui terț dobânditor de bună-credință (reclamant în acțiunea în revendicare este cel care s-a desesizat de bunăvoie de bunul său, iar pârât este dobânditorul de bună-credință);

- proprietarul se desesizează involuntar de bunul mobil, ca urmare a unui furt sau a pierderii bunului, iar bunul respectiv ajunge în posesia unui dobânditor de bună-credință; această situație prezintă unele particularități atunci când dobândirea de către terțul de bună-credință a bunului mobil pierdut sau furat a avut loc în condiții speciale, prevăzute de lege (reclamant este cel care a pierdut sau căruia i s-a furat bunul mobil, iar pârât este dobânditorul de bună-credință);

- bunul mobil se află în posesia hoțului, găsitorului sau a dobânditorului de rea-credință (reclamant în acțiunea în revendicare este pretinsul proprietar, iar pârât este posesorul de rea-credință).

2. Revendicarea bunului mobil de la terțul dobânditor, posesor de bună-credință

2.1. Precizări prealabile

Potrivit art. 1909 alin. (1) C. civ., „lucrurile mișcătoare se prescriu prin faptul posesiunii lor, fără să fie trebuință de vreo scurgere de timp”.

Textul nu are însă o redactare corespunzătoare, deoarece, pe de o parte, evocă o dobândire prin efectul prescripției, iar, pe de altă parte, arată că nu este necesară scurgerea timpului, deși aceasta este o condiție esențială a prescripției.

În realitate, legiuitorul a urmărit să confere posesiei în materie mobilă o forță probatorie specială, în sensul că, în măsura în care sunt întrunite cumulativ anumite condiții ce se desprind dintr-o serie de dispoziții legale, simplul fapt al posesiei constituie un adevărat mod de dobândire a proprietății, care nu poate fi contracara.

Așadar, dacă sunt întrunite anumite condiții privitoare la bunuri, la persoane și la posesia terțului dobânditor (condiții la care ne vom referi mai jos), posesia acestuia capătă valoarea unei prezumții legale absolute și irefragabile de proprietate, consecința fiind respingerea acțiunii în revendicare mobilă.

2.2. Condiții privitoare la bunuri

Articolul 1909 alin. (1) C. civ. se aplică *bunurilor mobile corporale*, deoarece acestea sunt susceptibile de o posesie efectivă. În mod excepțional, textul respectiv se aplică și anumitor *bunuri mobile incorporale*, mai exact acelor drepturi de creanță ce sunt încorporate în înscrisuri, formând un tot indisolubil (de exemplu, titlurile la purtător).

Bunul mobil trebuie să fie *privit în mod individual*, art. 1909 alin. (1) C. civ. neaplicându-se universalităților (spre exemplu, în cazul unei succesiuni mobiliare).

De asemenea, mai este necesar ca *bunul mobil să nu facă parte din categoria bunurilor supuse înmatriculării*, precum navele, aeronavele etc., deoarece în cazul acestora nu s-ar mai putea vorbi despre bună-credință a terțului ce a dobândit de la un neproprietar.

În sfârșit, mai trebuie reținut că art. 1909 alin. (1) C. civ. *nu poate* fi invocat pentru a se dobândi proprietatea *bunurilor mobile considerate accesorii* ale unui imobil.

Spre a fi incident art. 1909 alin. (1) C. civ., bunul mobil trebuie să fie *proprietate privată*, iar nu proprietate publică.

2.3. Condiții privitoare la persoane

Deși art. 1909 alin. (1) C. civ. nu face vreo distincție în ceea ce privește persoana posesorului, recurgându-se la o interpretare sistematică, se ajunge la concluzia că dispozițiile acestui text de lege pot fi invocate numai de terțul care (cu bună-credință) a intrat în posesia bunului mobil ca urmare a înstrăinării acestuia de către un detentor precar, căruia adevăratul proprietar i l-a încredințat de bunăvoie.

Astfel, dacă terțul a dobândit bunul mobil de la adevăratul proprietar, el nu mai are nevoie de a invoca în favoarea sa dispozițiile art. 1909 alin. (1) C. civ., întrucât temeiul dobândirii dreptului de proprietate îl constituie însuși actul juridic încheiat cu adevăratul proprietar, iar dacă acest act juridic este lovit de nulitate, vor deveni incidente regulile aplicabile în materia nulității.

De asemenea, dacă proprietarul nu s-a desesizat de bunăvoie de bunul său, ci l-a pierdut sau acesta i-a fost furat, devin incidente alte prevederi legale [art. 1909 alin. (2) sau art. 1910 C. civ.].

În sfârșit, dacă bunul mobil se află la detentor (locatar, depozitar, împrumutat etc.), acesta nu poate invoca în beneficiul său art. 1909 alin. (1) C. civ., deoarece, pe lângă faptul că nu este posesor, este ținut de obligația contractuală de restituire a bunului.

Așadar, ipoteza de aplicare a art. 1909 alin. (1) C. civ. (când acțiunea în revendicare mobilă va fi respinsă) este următoarea: proprietarul bunului mobil îl încredințează unei persoane, care capătă calitatea de detentor precar; detentorul, încălcându-și obligația de restituire a bunului, ce îi revenea potrivit actului juridic prin care a dobândit detenția, înstrăinează (cu titlu oneros) acest bun către un terț dobânditor, care are convingerea că a tratat cu adevăratul proprietar (este de bună-credință).

Este necesar ca posesorul de bună-credință să fi dobândit bunul mobil de la detentorul precar printr-un act juridic cu titlu oneros, iar nu printr-un act juridic cu titlu gratuit, deoarece, deși textul de lege nu face vreo distincție, nu mai subzistă rațiunea de a prefera buna-credință a

terțului dobânditor cu titlu gratuit față de lipsa de diligență a proprietarului, în sensul că lipsa de diligență a acestuia în alegerea persoanei căreia i-a încredințat bunul mobil este acoperită de principiul conform căruia trebuie protejat cel care se străduiește să evite o pagubă (*certat de damno vitando*), iar nu cel care urmărește să păstreze un câștig (*certat de lucro captando*). În sprijinul acestei soluții poate fi adus și un argument *a fortiori*, în sensul că art. 1910 C. civ. se referă la situația în care este vorba despre un terț de bună-credință dobânditor cu titlu oneros și în care acțiunea în revendicarea bunului mobil poate fi admisă în măsura în care sunt îndeplinite anumite condiții; cu atât mai mult, este necesar ca terțul de bună-credință să fie dobânditor cu titlu oneros atunci când acțiunea în revendicare mobilă exercitată împotriva sa nu poate fi admisă.

2.4. Condiții referitoare la posesia terțului dobânditor

Terțul dobânditor se poate prevala de dispozițiile art. 1909 alin. (1) C. civ. numai dacă posesia sa este *reală, utilă și de bună-credință*.

Posesia terțului dobânditor trebuie să fie *reală*, adică să întrunească în persoana acestuia ambele elemente ale posesiei (*animus și corpus*). Astfel, art. 1909 alin. (1) C. civ. nu se aplică atunci când terțul, deși a încheiat actul juridic translativ cu detentorul precar, nu a căpătat încă detențiunea materială a bunului mobil.

Posesia terțului dobânditor trebuie să fie *utilă*, adică neviciată, cu precizarea că dintre caracterele posesiei prevăzute de art. 1847 C. civ. nu se pune, în această materie, problema continuității posesiei. Utilitatea posesiei se prezumă, cel interesat (proprietarul care a introdus acțiunea în revendicare) având posibilitatea să facă dovada contrară.

Prin *posesie de bună-credință*, în această materie, se înțelege *posesia exercitată de o persoană ce are convingerea sinceră că a dobândit bunul mobil nu de la un detentor precar, ci de la adevăratul proprietar*, deci, în momentul intrării efective în posesia bunului mobil, terțul dobânditor nu a cunoscut și nici nu putea să cunoască faptul că bunul îi este înstrăinat de un neproprietar.

Cerința bunei-credințe nu este prevăzută în art. 1909 alin. (1) C. civ., dar rezultă în urma unui raționament inductiv, ce are ca premisă un text de lege, care constituie un caz particular de aplicare a art. 1909 alin. (1) C. civ. Astfel, potrivit art. 972 C. civ., „dacă lucrul ce cineva s-a obligat succesiv a da la două persoane este mobil, persoana pusă în posesiune

este preferată și rămâne proprietară, chiar când titlul său este cu dată posterioară, numai posesiunea să fie de bună-credință”.

Buna-credință a terțului dobânditor trebuie să existe *în momentul intrării efective în posesia bunului*, nefiind suficient să existe, pentru ipoteza în care intrarea în posesie a dobânditorului este ulterioară încheierii actului juridic între el și detentor, numai la data realizării acordului de voință. În schimb, faptul că, ulterior intrării în posesie, dobânditorul își dă seama că a tratat cu un neproprietar nu face inaplicabil art. 1909 alin. (1) C. civ.

Buna-credință se prezumă [art. 1899 alin. (2) C. civ.]. Este vorba de o prezumție legală relativă, astfel încât reclamantul din acțiunea în revendicare are posibilitatea să dovedească reaua-credință a posesorului, iar în acest scop poate recurge la orice mijloc de probă.

S-a pus problema dacă, distinct de buna-credință, terțul dobânditor trebuie să aibă și un just titlu, adică un act juridic translativ de proprietate viciat prin aceea că provine de la un neproprietar. Majoritară este soluția potrivit căreia, în această materie, *justul titlu nu este un element separat de buna-credință*, ci este un element intrinsec acesteia. În consecință, ar fi suficient și un *titlu putativ*, adică un titlu care există numai în imaginația posesorului de bună-credință, spre exemplu, terțul crede că intrarea sa în posesia bunului mobil are la bază un contract, care, în realitate, nu s-a încheiat. Includerea justului titlu în sfera bunei-credințe are drept consecință faptul că terțul dobânditor este scutit de sarcina de a proba existența acestuia, deoarece, prezumându-se buna-credință, se prezumă și existența justului titlu. Dacă însă se admite că, pentru aplicarea art. 1909 alin. (1) C. civ., posesorul de bună-credință trebuie să fie un dobânditor cu titlu oneros, iar nu cu titlu gratuit, ar trebui să se admită și faptul că titlul este un element separat de buna-credință.

3. Revendicarea bunului mobil pierdut sau furat de la terțul dobânditor de bună-credință

Articolul 1909 alin. (1) C. civ. nu se aplică în cazul bunului pierdut sau furat, nici chiar atunci când bunul mobil a ajuns în posesia unui terț dobânditor de bună-credință, ci într-o asemenea situație se va aplica art. 1909 alin. (2) C. civ. ori, după caz, art. 1910 C. civ., acțiunea în revendicare mobilă fiind admisibilă.

Potrivit art. 1909 alin. (2) C. civ., „cel ce a pierdut sau cel căruia i s-a furat un lucru poate să-l revendice, în curs de trei ani, din ziua când l-a pierdut sau i s-a furat, de la cel la care-l găsește, rămânând acestuia recurs în contra celui de la care-l are”.

Cât privește sfera de aplicare a art. 1909 alin. (2) C. civ., este de reținut că, pe lângă condițiile referitoare la bunuri și la posesia terțului dobânditor (analizate mai sus), mai trebuie îndeplinite încă două condiții speciale.

În primul rând, este necesar ca terțul să dobândească bunul mobil de la hoț sau de la cel care și-a însușit nelegitim bunul pierdut de adevăratul proprietar ori chiar de la o altă persoană care, la rândul ei, a dobândit de la hoț sau găsit. În alte cuvinte, *bunul mobil a ieșit din posesia proprietarului fără voia sa*.

Tocmai de aceea, cu însușirea bunului prin săvârșirea infracțiunii de furt este asimilată desesizarea produsă pe calea tâlhăriei ori a pirației. În schimb, nu se încadrează în situația avută în vedere de art. 1909 alin. (2) C. civ. unele infracțiuni cum ar fi abuzul de încredere, înșelăciunea, gestiunea frauduloasă, deoarece în asemenea cazuri proprietarul s-a desesizat de bunăvoie de bunul său.

Cât privește pierderea bunului mobil, nu prezintă interes dacă aceasta se datorează neglijenței proprietarului sau unui eveniment fortuit, în ambele cazuri art. 1909 alin. (2) C. civ. fiind aplicabil.

În al doilea rând, pentru a fi admisă, acțiunea în revendicare trebuie *introdusă în termen de trei ani de la data pierderii sau furtului bunului mobil*.

Nu există un punct de vedere unitar în ceea ce privește calificarea termenului de trei ani, opinia majoritară fiind în sensul că acesta este un termen de decădere.

În concluzie, acțiunea în revendicarea bunului mobil pierdut sau furat de la terțul dobânditor de bună-credință va fi admisă dacă proprietarul o introduce în cel mult trei ani de la data pierderii sau furtului și, desigur, dacă dovedește dreptul său de proprietate asupra bunului, ieșirea bunului din posesie fără voia sa, precum și identitatea dintre bunul revendicat și bunul pierdut sau furat.

Dacă acțiunea în revendicare a fost admisă, terțul dobânditor are la îndemână regresul împotriva hoțului sau a găsit. Inșă va suporta riscul eventualei insolabilități a acestuia.

Cu toate acestea, dacă terțul a dobândit bunul mobil pierdut sau furat în anumite condiții speciale, prevăzute de art. 1910 C. civ., con-

diții care, prin natura lor, sunt susceptibile de a întări buna-credință a terțului, deși acțiunea în revendicare mobilă se va admite, proprietarul va trebui să îi plătească terțului o sumă de bani egală cu prețul pe care acesta l-a plătit pentru a dobândi bunul respectiv.

Regula specială instituită de art. 1910 C. civ. se aplică atunci când terțul a dobândit bunul mobil fie într-un spațiu în care se derulează în mod obișnuit operații de înstrăinare a unor bunuri de aceeași natură cu bunul revendicat de cel care l-a pierdut sau i-a fost furat, fie în cadrul unei vânzări prin licitație publică, fie de la un comerciant care vinde bunuri asemănătoare.

Trebuie reținut că art. 1910 C. civ. se referă la un caz particular al situației avute în vedere de art. 1909 alin. (2) C. civ., ceea ce înseamnă că sunt comune celor două texte de lege condițiile referitoare la bunuri, la posesia terțului dobânditor, la desesizarea involuntară a proprietarului și la termenul de trei ani.

Proprietarul va putea recupera ulterior, prin intermediul unei acțiuni în despăgubire introduse împotriva hoțului sau găsitărilor, suma pe care a plătit-o terțului, numai că, de data aceasta, riscul insolvabilității hoțului sau a găsitărilor nu va mai fi suportat de terțul de bună-credință ce a dobândit bunul în anumite condiții speciale, ci de proprietar.

4. Revendicarea bunului mobil de la hoț, găsitărilor sau de la terțul dobânditor de rea-credință

Dovedirea de către reclamant a dreptului său de proprietate este suficientă pentru a conduce la admiterea acțiunii în revendicare, indiferent dacă bunul mobil se află la autorul furtului, la cel care și-a însușit bunul găsit sau la o altă persoană care este de rea-credință. În privința acestor persoane, nu se aplică art. 1909 alin. (2) C. civ. și, cu atât mai mult, nu se aplică nici art. 1909 alin. (1) C. civ., ceea ce înseamnă că acțiunea în revendicare este admisibilă.

Rea-credință constă în faptul că *persoana a intrat în posesia bunului mobil în condiții ce exclud formarea convingerii sale că a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului*. Spre exemplu, sunt posesori de rea-credință atât cel care dobândește bunul mobil de la o persoană despre care știa sau ar fi trebuit să știe că nu are calitatea de proprietar, cât și cel care dobândește bunul mobil de la adevăratul proprietar, însă

obține consimțământul acestuia prin dol. Desigur că tot posesori de rea-credință sunt și hoțul, precum și cel care și-a însușit bunul găsit.

Acțiunea în revendicarea bunului mobil de la posesorul de rea-credință este imprescriptibilă extinctiv, neexistând nicio justificare pentru a se face deosebire, sub aspectul caracterului perpetuu (implicit și al prescripției extinctive), între dreptul de proprietate imobiliară și dreptul de proprietate mobilă. Ar urma să se admită că acțiunea în revendicare mobilă poate fi totuși paralizată prin invocarea, de către posesorul de rea-credință, a uzucapiunii de 30 de ani.

În orice caz, acțiunea în revendicarea unui bun mobil proprietate publică este imprescriptibilă.

Mai precizăm că acțiunea în revendicare mobilă poate fi exercitată și împotriva detentorului precar, urmând a se aplica regulile de la revendicarea bunului mobil de la posesorul de rea-credință, cu particularitatea că în nicio situație detentorul nu poate invoca uzucapiunea.

Secțiunea a 4-a. Efectele aditerii acțiunii în revendicare

În principiu, efectele aditerii acțiunii în revendicare sunt aceleași, indiferent dacă bunul revendicat este mobil sau imobil.

Efectele aditerii acțiunii în revendicare vizează următoarele aspecte: restituirea lucrului; restituirea fructelor produse de lucrul revendicat în intervalul de timp în care proprietarul a fost lipsit de stăpânirea acestuia; suportarea cheltuielilor făcute de către posesorul neproprietar cu privire la bunul revendicat.

1. Restituirea lucrului

Dacă acțiunea în revendicare este admisă, reclamantului i se recunoaște dreptul de proprietate asupra lucrului revendicat, iar pârâtul este obligat la restituirea acestuia. Bunul este readus în patrimoniul proprietarului liber de eventualele sarcini cu care fusese grevat de către posesorul neproprietar – *resoluto iure dantis resolvitur ius accipientis*.

În cazul în care restituirea lucrului în natură nu mai este posibilă, obligația de restituire va fi înlocuită cu o obligație de dezdăunare, deci

instanța, cu respectarea dispozițiilor procesuale în materie [art. 132 alin. (2) pct. 3 C. proc. civ. sau art. 322 pct. 3 C. proc. civ. ori art. 574 C. proc. civ.], va obliga pe pârât la plata unei sume de bani ce reprezintă echivalentul valoric al bunului respectiv.

Dacă imobilul revendicat a fost expropriat, pârâtul va restitui doar despăgubirea primită ca urmare a exproprierii.

Dacă bunul pierit a fost asigurat, pârâtul va restitui indemnizația de asigurare pe care a încasat-o. În cazul în care bunul, care nu era asigurat, a pierit fortuit, posesorul de bună-credință nu poate fi obligat la despăgubiri, deoarece riscul pierii fortuite a lucrului este suportat de către proprietar – *res perit domino*; în schimb, posesorul de rea-credință va fi obligat să restituie contravaloarea lucrului, afară de situația când dovedește că lucrul ar fi pierit și dacă s-ar fi aflat la reclamantul proprietar.

2. Restituirea fructelor

Cât privește restituirea fructelor produse de bunul revendicat în perioada în care proprietarul a fost lipsit de stăpânirea acestuia, trebuie să deosebim situația posesorului de bună-credință și cea a posesorului de rea-credință.

Astfel, *posesorul de bună-credință*, pe temeiul art. 485 C. civ., va reține în deplină proprietate fructele produse de bun pe tot intervalul de timp cât a durat buna sa credință (buna-credință a posesorului încetează, cel mai târziu, la data introducerii acțiunii în revendicare).

În schimb, *posesorul de rea-credință* este ținut să restituie în natură toate fructele percepute sau, după caz, să plătească echivalentul valoric al fructelor valorificate. De asemenea, posesorul de rea-credință poate fi obligat și la plata echivalentului valoric al fructelor nepercepute din neglijența sa. Subliniem că restituirea fructelor sau contravaloarea acestora va fi dispusă de către instanță numai dacă proprietarul solicită în mod expres aceasta, nu însă și din oficiu [art. 129 alin. (6) C. proc. civ.].

3. Suportarea cheltuielilor făcute de către posesor

Cât privește situația cheltuielilor făcute de posesor cu lucrul pe care îl restituie, este necesar să se distingă între trei categorii de cheltuieli: cheltuielile necesare, cheltuielile utile și cheltuielile voluptoarii.

Cheltuielile *necesare*, adică acelea făcute pentru conservarea lucrului, se vor restitui integral, deci pârâtul din acțiunea în revendicare, indiferent dacă a fost de bună sau de rea-credință, este îndreptățit să solicite, fie prin intermediul unei cereri reconvenționale, fie printr-un proces distinct, obligarea proprietarului să îi plătească o sumă de bani egală cu cheltuielile făcute în vederea conservării lucrului.

La cererea posesorului, proprietarul va fi obligat să suporte și cheltuielile *utile*, adică acelea care, fără a fi necesare, sporesc totuși valoarea lucrului, însă *numai în măsura sporului de valoare produs lucrului*, socotit în momentul restituirii.

În ambele cazuri, temeiul restituirii acestor cheltuieli posesorului, indiferent dacă acesta a fost de bună-credință sau de rea-credință, îl constituie *îmbogățirea fără justă cauză*.

Se admite că posesorul poate să solicite instanței și să obțină recunoașterea unui drept de retenție asupra lucrului revendicat, până când proprietarul îi va remite sumele de bani la care este îndreptățit potrivit celor menționate mai sus.

Proprietarul nu poate fi obligat să suporte cheltuielile *voluptoarii*, adică acelea pe care posesorul le-a efectuat pentru simpla lui plăcere, fără a se ajunge, pe această cale, la creșterea valorii lucrului. În măsura în care lucrările sau amenajările aduse bunului ca urmare a unor asemenea cheltuieli voluptoarii se pot detașa de bun fără a produce vreun prejudiciu, posesorul are dreptul să le ridice.

Jurisprudență relevantă

Hotărâri ale Curții Europene a Drepturilor Omului

1. C.E.D.O., Hotărârea din 24 martie 2009, pronunțată în cauza *Tudor Tudor c. României*, în M. Of. nr. 778 din 13 noiembrie 2009

Existența unei căi de recurs interne în vederea obținerii de despăgubiri de către fostul chirieș

„În cauza de față, instanțele interne au comparat titlurile de proprietate prezentate de reclamant și de fostul proprietar și au hotărât să

acorde prioritate titlului fostului proprietar. Astfel, Curtea de Apel București nu a anulat titlul de proprietate al reclamantului și nici nu i-a acordat vreo despăgubire pentru pierderea suferită.

Cu toate acestea, reclamantul, care nu își mai poate folosi în mod valabil titlul de proprietate, poate solicita despăgubiri din partea vânzătorului, în temeiul Codului civil, pentru evicțiune, fie chemând în garanție statul în procesul intentat împotriva sa, fie prin introducerea unei acțiuni separate în acest sens. Jurisprudența trimisă de Guvern indică o practică internă consecventă de acordare de despăgubiri în cauze similare cu cea de față. Prin urmare, calea de atac este disponibilă atât în teorie, cât și în practică. (§ 38)

Rămâne de stabilit dacă valoarea despăgubirii ce poate fi acordată de instanțele naționale este suficientă, astfel încât să permită reparația încălcărilor pretinse. În acest context, Curtea observă că această cauză provine din aplicarea legilor privind retrocedarea proprietăților naționalizate. Recunoscând contextul deosebit de dificil al despăgubirii pentru proprietățile naționalizate în timpul regimului comunist, Curtea a exprimat opinia că trebuie garantat ca atenuarea prejudiciilor vechi să nu creeze noi prejudicii disproporționate. (§ 39)

Jurisprudența furnizată de Guvern indică faptul că persoanelor aflate în situația reclamantului li s-ar fi acordat cel puțin prețul de cumpărare indexat și, eventual, despăgubiri până la valoarea de piață actuală a proprietății, precum și rambursarea oricărui costuri angajate în limite rezonabile pentru întreținerea casei. (§ 40)

În fine, deși legea retrocedării nu prevede o acțiune specifică împotriva statului pentru persoane aflate în situația reclamantului, Curtea se declară mulțumită că această cale de atac, oferită de Codul civil, este suficientă pentru a asigura o reparație în situații precum cea a reclamantului". (§ 42)

Decizii pronunțate în recursuri în interesul legii

2. I.C.C.J., Secțiunile Unite, Decizia nr. 33 din 9 iunie 2008, în M. Of. nr. 108 din 23 februarie 2009

Cu privire la acțiunile întemeiate pe dispozițiile dreptului comun, având ca obiect revendicarea imobilelor preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, formulate după intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001 și soluționate neunitar de instanțele judecătorești, se stabilesc următoarele:

Concursul dintre legea specială și legea generală se rezolvă în favoarea legii speciale, conform principiului *specialia generalibus derogant*, chiar dacă acesta nu este prevăzut expres în legea specială.

În cazul în care sunt sesizate neconcordanțe între legea specială, respectiv Legea nr. 10/2001, și Convenția europeană a drepturilor omului, aceasta din urmă are prioritate. Această prioritate poate fi dată în cadrul unei acțiuni în revendicare, întemeiată pe dreptul comun, în măsura în care astfel nu s-ar aduce atingere unui alt drept de proprietate ori securității raporturilor juridice.

Decizii de speță ale instanței supreme

3. C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 1330 din 5 mai 1995, în *B.J. 1990-2003*, Ed. All Beck, București, 2004, p. 217-218

În principiu, grănițuirea reprezintă o operațiune de determinare prin semne exterioare a limitelor dintre două proprietăți vecine, acțiunea exercitată cu scopul stabilirii traseului real pe care trebuie să îl urmeze hotarul fiind întemeiată pe dispozițiile art. 584 C. civ.

Rezultă că grănițuirea, fiind menită să apere dreptul de proprietate, se poate cere atât în cazul inexistenței unei delimitări între proprietăți, cât și în situația în care astfel de semne exterioare există, dar sunt contestate de părți.

Totodată, este necesar ca o grănițuire dispusă prin hotărâre judecătorească să rezolve contestațiile și pretențiile părților cu caracter revendicativ, dar și să țină seama de transformările produse în configurația terenurilor din cauze care nu le sunt imputabile.

4. I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 2574 din 31 martie 2005, în *Înalta Curte de Casație și Justiție. Jurisprudența Secției civile pe anul 2005*, Ed. Hamangiu, București, 2006, p. 21-22

Acțiunea în revendicare este cel mai specific mijloc juridic de apărare a dreptului de proprietate, pentru că prin această acțiune proprietarul poate să obțină restituirea bunului proprietatea sa de la cel care îl deține fără drept.

Pentru înlăturarea unor atingeri aduse dreptului său și asigurarea exercitării lui în condiții normale, proprietarul poate formula și alte acțiuni care, deși nu se întemeiază direct pe dreptul de proprietate, ci pe un raport juridic obligațional (contract, delict, îmbogățire fără justă

cauză, anularea actelor juridice), în mod indirect apără și dreptul de proprietate, dacă raportul juridic obligațional este legat de dreptul real.

În speță, reclamantul a formulat acțiune în evacuare, invocând dreptul său de proprietate asupra imobilului, iar pârâtul i-a negat dreptul, susținând că imobilul aparține domeniului public al municipiului C.

Soluția de respingere a acțiunii de evacuare este legală, deoarece, atunci când ambele părți invocă un drept de proprietate asupra aceluiasi bun, trebuie să se procedeze la compararea titlurilor ce se opun, comparare care nu este posibilă în acțiunea în evacuare.

5. I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 1066 din 11 februarie 2005, www.scj.ro

Proba deplină, absolută a dreptului de proprietate o constituie modurile originare de dobândire a proprietății, cum ar fi uzucapiunea și ocupația, iar nu titlurile translativ sau declarative, care au caracterul unor simple prezumții ale dreptului de proprietate; când reclamantul invocă o hotărâre de partaj față de o persoană care nu a fost parte în acel proces, prezumția simplă de proprietate amintită poate fi înlăturată de pârât prin dovada contrară.

6. I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 8018 din 11 decembrie 2008, în *Acțiunea în revendicare. Practică judiciară 2008-2009*, de G. Florescu, D. Călinescu, Ed. Hamangiu, București, 2009, p. 107 și urm.

Titlul preferabil se stabilește nu în raport de cine posedă bunul sau cine plătește impozitele aferente acestuia, ci în raport de drepturile autorilor de la care provin, urmând a se da eficiență titlului care provine de la autorul al cărui drept este preferabil. Această soluție este o aplicație a principiului *nemo plus iuris ad allium transferre potest quam ipse habet*, potrivit căruia nu se poate transmite mai mult decât s-a dobândit, iar transcrierea titlului are importanță în aprecierea preferabilității titlului numai atunci când părțile opun titluri care provin de la același autor. Altfel spus, întrucât ambele părți litigante dețin titlu de proprietate recunoscut ca valabil prin hotărâri judecătorești irevocabile și au un „bun” în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția europeană a drepturilor omului, în conflictul dintre ele, instanța a recunoscut preferabilitatea titlului înfățișat de reclamant ca fiind cel originar și mai bine caracterizat, provenind de la proprietarul inițial,

care obținuse bunul în condiții de perfectă legalitate, necontestat și anterior naționalizării.

Spețe

1. X a introdus o acțiune prin care revendică un imobil aflat în posesia lui Y. Acesta a invocat excepția puterii de lucru judecat, arătând că, anterior, X a introdus împotriva sa o acțiune posesorie având ca obiect același imobil, care a fost respinsă prin hotărâre rămasă irevocabilă.

Întrebare: Ce va decide instanța în privința excepției puterii de lucru judecat și cu ce motivare?

2. Reclamanta N.D. a solicitat stabilirea liniei de hotar între proprietatea ei și cea a pârâtului B.G. și, ca o consecință, respectarea dreptului ei de proprietate asupra terenului acaparat de pârât, cu obligarea acestuia la demolarea construcției edificate pe terenul acaparat.

În susținerea cererii, reclamanta a depus titlul de proprietate nr. 15000 din 28 decembrie 1994, prin care autorului său, M.I.P., i s-a reconstituit dreptul de proprietate pentru o suprafață de 1.800 mp teren arabil, situat în extravilan.

Pârâtul, la rândul său, a depus o sentință civilă din 1999, irevocabilă, prin care, în urma ieșirii din indiviziune, i s-a atribuit suprafața de 400 mp teren. La data de 18 decembrie 2001, pârâtul și-a înscris dreptul de proprietate.

Instanța a admis cererea reclamantei N.D., a stabilit linia de hotar între proprietăți conform raportului de expertiză și l-a obligat pe pârâtul B.G. să lase reclamantei în proprietate suprafața de 414,14 mp teren și să desființeze construcția edificată pe acest teren. S-a reținut că reclamanta este îndreptățită să ocupe suprafața de 1.800 mp teren în temeiul titlului de proprietate pe care îl deține, pârâtul neputând produce un asemenea document, întrucât hotărârea judecătorească invocată de acesta nu poate constitui un titlu, deoarece are caracter declarativ, și nu constitutiv de drepturi. Instanța a concluzionat că reclamanta este singura deținătoare a unui titlu de proprietate, în conformitate cu dispozițiile legale, ceea ce impune conferirea tuturor condițiilor care să permită folosința neîngrădită a dreptului său asupra terenului pentru care are titlu.

Cerință: Comentați soluția instanței.

3. X a solicitat evacuarea lui Y din spațiul situat la parterul unui imobil proprietatea reclamantului, arătând că pârâtul ocupă de un an spațiul respectiv fără a avea vreun titlu.

Instanța a respins acțiunea în evacuare, motivând că reclamantul are la îndemână numai calea acțiunii în revendicare.

Cerință: Arătați motivat dacă este corectă soluția instanței.

4. Reclamanții P.I.M.E. și J.B.G. au chemat în judecată statul român și pe G.A.A. și G.M., solicitând: să se constate nelegalitatea trecerii în proprietatea statului a apartamentului precizat în acțiune; să se dispună rectificarea cărții funciare prin radierea dreptului de proprietate al statului și reintabularea dreptului de proprietate al foștilor proprietari tabulari; obligarea pârâților G.A.A. și G.M. să recunoască dreptul de proprietate asupra apartamentului pentru antecesorii lor J.F.E. și J.M., cu titlu de cumpărare, și înscrierea dreptului lor de proprietate în cartea funciară; constatarea calității reclamanților de moștenitori după defuncții J.F.E. și J.M., includerea în masa succesorală a imobilului, stabilirea cotelor de moștenire și intabularea dreptului lor de proprietate în cartea funciară.

În motivare, s-a invocat faptul că asupra apartamentului în litigiu statul român și-a intabulat dreptul de proprietate cu titlu de naționalizare, preluarea făcându-se în baza Decretului nr. 92/1950 de la pârâții G.A. și G.M., deși, la data apariției decretului, aceștia nu mai erau proprietari, întrucât imobilul fusese dobândit prin cumpărare de antecesorii reclamanților.

În fapt, imobilul în litigiu a constituit proprietatea tabulară a pârâților G.A.A. și G.M. și a trecut în proprietatea statului român prin naționalizare în baza Decretului nr. 92/1950 (intrat în vigoare la 20 aprilie 1950). Între G.A.A. și G.M., pe de o parte, și J.F.E. și J.M., pe de altă parte, s-au încheiat actul intitulat „contract provizoriu de vânzare-cumpărare” din 2 martie 1950, precum și „contractul de vânzare-cumpărare definitiv”, datat 10 aprilie 1950. În primul dintre aceste acte, pârâții se obligă să înstrăineze imobilul promitenților-cumpărători, părțile inserând și o mențiune expresă privind intabularea dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorilor, respectiv promisiunea acordată de vânzător și consimțământul de a se intabula imobilul în favoarea noilor proprietari la data achitării integrale a prețului.

Prin celălalt înscris, părțile au încheiat un contract definitiv de vânzare-cumpărare, printr-un act sub semnătură privată.

Ulterior naționalizării, la data de 27 iunie 1951, vânzătorul a dat o declarație autenticată, prin care recunoaște primirea parțială a prețului, respectiv existența unui rest de achitat.

Întrebare: Ce soluție s-a pronunțat în cauză și cu ce motivare?

5. Reclamantul E.V. a solicitat obligarea pârâților Consiliul General al Municipiului București și persoanele fizice care locuiesc în clădire în calitate de chiriași să îi lase în deplină proprietate și pașnică posesie și folosință imobilul în litigiu, întemeindu-și acțiunea pe dispozițiile art. 480 și art. 481 C. civ. În motivare, s-a arătat că prin decizia nr. 1581/1960 a fostului Consiliu Popular al Raionului București, imobilul a fost trecut în proprietatea statului în temeiul art. 3 din Decretul nr. 218/1960, iar nelegalitatea acestei decizii a fost constatată prin sentința civilă nr. 3407 din 29 martie 1994 a Judecătoriei sectorului 2 București, definitivă și irevocabilă.

Prin întâmpinare, chiriașii nu au contestat calitatea reclamantului de proprietar al imobilului și nici nu au invocat vreun titlu propriu de aceeași natură, dar au susținut că dețin parte din imobil în calitate de locatari în temeiul unui contract de închiriere încheiat în 1992 cu celălalt pârât, după o locațiune de peste 25 de ani.

Instanța a admis acțiunea în revendicare formulată de reclamantul E.V., fiind obligat pârâtul C.G.M.B. să lase reclamantului în deplină proprietate și liniștită posesie imobilul revendicat; a fost respinsă acțiunea îndreptată împotriva pârâților persoane fizice pentru lipsa calității procesuale pasive.

Cerință: Comentați soluția instanței.

6. A a cumpărat de la B un autoturism, cunoscând că vânzătorul este coproprietar, alături de ceilalți frați ai săi (C și D), cu privire la bun. Ulterior, A a fost deposedat de bunul respectiv de către un terț (E).

Prin cerere de chemare în judecată, A a revendicat autoturismul de la E. Pârâtul a invocat excepția lipsei calității procesuale a reclamantului.

Întrebare: Ce a decis instanța asupra excepției invocate și cu ce motivare?

7. Prin cerere înregistrată la Judecătoria sectorului 1 București la data 20 octombrie 2003, B.D. l-a chemat în judecată pe L.V., solicitând instanței să dispună obligarea acestuia să îi lase în deplină proprietate și

liniștită posesie apartamentul nr. 1 din str. N, sector 1, București. În motivarea cererii, reclamantul a arătat că, prin sentința civilă nr. 6215 din 3 aprilie 2000, pronunțată de Judecătoria sectorului 1 București, rămasă irevocabilă, a fost admisă acțiunea pe care a formulat-o în contradictoriu cu C.G.M.B. și SC X. SA, s-a constatat nulitatea trecerii în proprietatea statului a imobilului menționat mai sus, pârâtele fiind obligate să îl lase reclamantului în deplină proprietate și liniștită posesie.

Pârâțul L.V. s-a apărat arătând că a cumpărat imobilul în litigiu de la stat prin contractul nr. 3258 din 7 august 1997, dată la care nu era formulată nicio cerere de restituire a imobilului, astfel încât, fiind dobânditor de bună-credință și cu titlu oneros, a devenit proprietar al acestuia.

Întrebări:

- 1. Care sunt modurile de dobândire/transmitere a dreptului de proprietate?*
- 2. Pot exista și alte moduri de dobândire a proprietății în afara celor prevăzute de lege?*
- 3. Cum va proceda instanța în cazul în care, într-o acțiune în revendicare, ambele părți se prevalează de câte un mod de dobândire a proprietății?*
- 4. Ce soluție va pronunța instanța și cu ce motivare?*

8. X a chemat-o în judecată pe pârâta SC Y SA, solicitând obligarea acesteia să îi lase în deplină proprietate și pașnică posesie un anumit imobil.

Pârâta a invocat în apărare dispozițiile Legii nr. 15/1990 ca mod de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului în litigiu, dovedind că este succesoarea în drepturi a SC Z SA, aceasta din urmă fiind creată prin transformarea fostei unități economice de stat care avea în administrare imobilul la data intrării în vigoare a actului normativ sus-menționat.

Din probele administrate a mai rezultat că imobilul a fost preluat de stat în anul 1988, în baza unei oferte de donație în formă autentică făcute de reclamant, proprietarul imobilului la acea dată, fără însă a exista dovada acceptării acesteia în formă autentică.

Întrebări:

1. *Într-o acțiune în revendicare poate fi invocată, doar pe cale incidentală, nevalabilitatea titlului uneia dintre părți sau trebuie formulată și o cerere (capăt de cerere distinct sau, după caz, cerere reconvențională) în declararea nulității?*

2. *Ce soluție a pronunțat instanța și cu ce motivare?*

9. X a împrumutat de la Y o bicicletă, pe care apoi i-a dăruit-o lui C drept cadou pentru ziua de naștere a acestuia.

Ulterior, Y a introdus o acțiune în revendicare împotriva lui C, solicitând instanței să îl oblige pe pârât să îi lase în deplină proprietate și pașnică folosință bicicleta.

C s-a apărut arătând că, potrivit prezumției instituite de către lege, el a fost de bună-credință, având convingerea că X era adevăratul proprietar al bicicletei, iar buna sa credință trebuie ocrotită cu prioritate față de neglijența proprietarului care i-a încredințat bunul lui X. A mai susținut că dispozițiile legale în materie nu disting între terțul dobânditor cu titlu oneros și terțul dobânditor cu titlu gratuit.

Întrebare: Care va fi soluția instanței? Motivați.

10. La 13 septembrie 2009, X a introdus împotriva lui Y o acțiune în revendicarea unui laptop. Pârâtul a invocat în apărare dispozițiile art. 1909 alin. (1) C. civ., arătând și dovedind că a cumpărat bunul de la Z, fără a cunoaște că acesta nu era adevăratul proprietar, la data de 10 august 2009, preluându-l în posesie la 31 august 2009, deoarece prezenta anumite deficiențe ce trebuiau remediate de vânzător. Din probele administrate în cauză a mai rezultat că X i-a încredințat laptop-ul lui Z la data de 1 august 2009 în vederea efectuării unor reparații și că la data de 24 august 2009 Y a asistat la o discuție între Z și X, în care acesta din urmă îi pune în vedere să repare și să îi restituie cât mai repede bunul ce formează obiectul acțiunii.

Întrebare: Ce soluție va pronunța instanța și cu ce motivare?

11. A a furat calul proprietatea vecinului său B, vânzându-l apoi în târgul de animale lui C, în schimbul sumei de 700 de lei.

La 2 ani după furt, B l-a chemat în judecată pe C, solicitând instanței să îl oblige pe acesta la restituirea calului.

C s-a apărat susținând că acțiunea trebuie respinsă, deoarece el este un terț dobânditor de bună-credință și cu titlu oneros. Însă, în cazul în care instanța ar admite acțiunea lui B, a cerut ca acesta să îi plătească suma de 1000 de lei constând în valoarea actuală de circulație a bunului litigios.

Întrebare: Care va fi soluția instanței? Motivați.

Teste grilă

1. Acțiunea în revendicare:

- a) este o acțiune reală și petitorie;
- b) are același regim juridic indiferent de obiectul dreptului de proprietate;
- c) are același regim juridic indiferent de forma dreptului de proprietate.

2. Acțiunea în revendicare:

- a) este un mijloc juridic de apărare a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale;
- b) poate fi exercitată și de creditorii chirografari ai proprietarului;
- c) poate fi admisă numai dacă are ca obiect un bun imobil.

3. Pentru a obține restituirea lucrului ce a format obiectul locațiunii, proprietarul locator este îndreptățit să exercite împotriva locatarului:

- a) numai acțiunea contractuală;
- b) fie acțiunea contractuală, fie acțiunea în revendicare;
- c) acțiunea în revendicare, însă numai dacă a exercitat în prealabil acțiunea contractuală, care a fost respinsă.

4. Spre deosebire de acțiunea posesorie, acțiunea în revendicare:

- a) este imprescriptibilă extinctiv, afară de excepțiile expres prevăzute de lege;
- b) este o acțiune reală;
- c) pune în discuție însuși dreptul de proprietate.

5. Spre deosebire de acțiunea în revendicare, acțiunea negatorie:

- a) este o acțiune prin care se apără un drept real accesoriu;

- b) nu pune în discuție însuși dreptul de proprietate;
- c) este imprescriptibilă extinctiv.

6. Acțiunea în revendicarea unui bun proprietate comună pe cote-părți:

- a) poate fi introdusă, în toate cazurile, doar de unul dintre coproprietari;
- b) poate fi introdusă doar de unul dintre coproprietari, dacă acesta a fost în imposibilitate de a obține consimțământul tuturor;
- c) trebuie introdusă, în toate cazurile, de toți coproprietarii.

7. Proba dreptului de proprietate în cadrul acțiunii în revendicare imobiliară:

- a) are caracter absolut dacă se face dovada unui mod original de dobândire a proprietății;
- b) se poate realiza și printr-un titlu putativ;
- c) presupune, în toate cazurile, existența unui înscris.

8. Titlul în materia acțiunii în revendicare imobiliară:

- a) trebuie să fie un act juridic translativ de proprietate;
- b) creează o prezumție simplă de proprietate;
- c) este un element al bunei-credințe.

9. În cadrul acțiunii în revendicare având ca obiect un imobil:

- a) reclamantul câștigă întotdeauna dacă titlul său are o dată anterioară față de titlul pârâtului;
- b) pârâtul poate câștiga chiar dacă posesia sa este de rea-credință;
- c) reclamantul poate câștiga dacă face proba dobândirii dreptului său prin uzucapiune.

10. Dacă într-o acțiune în revendicare imobiliară ambele părți au titlu și cele două titluri provin de la același autor și au fost înscrise în cartea funciară:

- a) dobânditorul anterior de bună-credință și cu titlu oneros poate avea câștig de cauză chiar dacă dobânditorul ulterior și cu titlu gratuit și-a înscris primul titlul în cartea funciară;
- b) va avea câștig de cauză cel care se află în posesia imobilului;
- c) va câștiga, în toate cazurile, cel al cărui titlu are data mai veche.

11. Dacă într-o acțiune în revendicare imobiliară numai reclamantul are titlu:

- a) acțiunea trebuie admisă în toate cazurile;
- b) pârâtul poate câștiga numai dacă este posesor de bună-credință;
- c) acțiunea se va respinge dacă pârâtul dovedește că titlul reclamantului este lovit de nulitate absolută.

12. Dacă într-o acțiune în revendicare imobiliară niciuna dintre părți nu dovedește un mod de dobândire a proprietății, va avea câștig de cauză:

- a) reclamantul;
- b) pârâtul;
- c) partea a cărei posesie este mai caracterizată.

13. Pentru a fi respinsă acțiunea în revendicare mobilă exercitată împotriva unui terț dobânditor, este necesar, între altele, ca:

- a) posesia terțului dobânditor să fie utilă;
- b) posesia terțului dobânditor să fie de bună-credință;
- c) bunul să fi ieșit din posesia proprietarului fără voia sa.

14. Proprietarul bunului mobil pierdut sau furat este îndreptățit să exercite acțiunea în revendicare:

- a) în termen de cel mult trei ani de la data pierderii sau furtului, indiferent de persoana care stăpânește bunul;
- b) numai dacă bunul se află în stăpânirea unui terț de rea-credință;
- c) în termen de cel mult trei ani de la data pierderii sau furtului, dacă bunul se găsește la un posesor de bună-credință.

15. Acțiunea în revendicare mobilă:

- a) se va respinge în toate cazurile în care posesorul este de bună-credință;
- b) este o acțiune reală și posesorie;
- c) poate fi admisă dacă este exercitată împotriva posesorului de rea-credință.

16. Pentru a fi aplicabil art. 1909 alin. (1) C. civ. (și deci a se respinge acțiunea în revendicare mobilă), buna-credință trebuie să existe:

- a) pe tot parcursul exercitării posesiei;
- b) la momentul intrării efective în posesia bunului mobil;

c) la momentul încheierii actului juridic, chiar dacă intrarea în posesie are loc ulterior.

17. Se va respinge acțiunea în revendicarea bunului mobil pierdut de către proprietar ori de câte ori posesorul:

a) s-a încrezut, la data intrării în posesie, în aparența de proprietar a celui care i-a vândut și predat bunul cu mai mult de 3 ani înainte de introducerea acțiunii;

b) a cumpărat, de bună-credință fiind, bunul de la o consignație;

c) a exercitat o posesie de peste 3 ani asupra bunului respectiv.

18. Bunul mobil care i-a fost furat proprietarului:

a) poate fi revendicat de la orice terț dobânditor dacă nu au trecut mai mult de 3 ani de la data furtului;

b) nu poate fi revendicat de la terțul dobânditor de bună-credință și cu titlu oneros;

c) poate fi revendicat de la terțul de rea-credință, chiar dacă acesta a exercitat o posesie de 3 ani asupra bunului respectiv.

19. În cazul admiterii acțiunii în revendicare, pârâtul este îndreptățit să solicite obligarea proprietarului să îi restituie:

a) cheltuielile necesare, precum și cheltuielile utile, însă, în privința acestora din urmă, numai în limita sporului de valoare adus lucrului;

b) toate cheltuielile pe care le-a făcut cu lucrul;

c) numai cheltuielile făcute cu conservarea lucrului.

20. În cazul admiterii acțiunii în revendicare imobiliară:

a) imobilul se restituie liber de sarcinile cu care a fost grevat de pârât;

b) toate fructele culese până la rămânerea definitivă a hotărârii de admitere se cuvin pârâtului;

c) pârâtul nu are dreptul la restituirea cheltuielilor voluptoarii, chiar dacă a fost de bună-credință.

21. În cazul admiterii acțiunii în revendicare:

a) cheltuielile necesare vor fi restituite posesorului numai în măsura sporului de valoare adus bunului;

b) posesorul va păstra fructele percepute în intervalul de timp în care a fost de bună-credință;

c) dacă bunul neasigurat piere fortuit, posesorul de rea-credință va restitui, ca regulă, doar fructele percepute.

22. Într-o acțiune în revendicare, pârâtul care a fost posesor de rea-credință:

- a) nu este îndreptățit să invoce uzucapiunea;
- b) la cererea reclamantului, va restitui fructele percepute sau va fi obligat la contravaloarea fructelor pe care le-a valorificat, precum și la contravaloarea fructelor nepercepute din neglijența sa;
- c) nu poate obține contravaloarea cheltuielilor făcute cu conservarea lucrului revendicat.

23. Ca urmare a admiterii acțiunii în revendicare, pârâtul este obligat să restituie bunul către proprietar:

- a) în toate cazurile, inclusiv atunci când acțiunea a fost exercitată de creditorii chirografari ai proprietarului;
- b) în natură sau prin echivalent, la alegerea pârâtului;
- c) doar dacă bunul există în materialitatea sa.

Rezolvări spețe

1. Instanța va respinge excepția, deoarece hotărârea pronunțată în posesoriu nu are putere de lucru judecat în petitoriu.

2. Prin susținerea că hotărârea judecătorească invocată de pârât nu reprezintă titlu de proprietate, deoarece nu are caracter constitutiv, ci declarativ de drepturi, instanța a ignorat efectele hotărârii de partaj prin care se recunoaște dreptul dobândit prin succesiune. Or, succesiunea este, potrivit art. 644 C. civ., un mod de dobândire a proprietății.

Prin urmare, instanța trebuia să constate că pârâtul a opus și el un titlu valabil de proprietate – hotărârea prin care s-a dispus ieșirea din indiviziune –, în funcție de care urma să se stabilească linia de hotar dintre proprietățile părților și dacă pârâtul deține fără drept o suprafață de teren proprietatea reclamantei.

Neprocedând astfel, instanța a aplicat greșit dispozițiile art. 480 C. civ. Acest lucru a dus și la o greșită aplicare a art. 584 C. civ., care prevede că orice proprietar poate îndatora pe vecinul său la grănițuirea proprietății lipite de a sa (I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 1213 din 17 februarie 2005, în *Înalta Curte de*

Casație și Justiție. Jurisprudența Secției civile pe anul 2005, Ed. Hamangiu, București, 2006, p. 13-15).

3. Reclamantul avea la îndemână și calea acțiunii în evacuare, deoarece tolerarea pârâtului vreme relativ îndelungată a creat aparența existenței între părți a unui raport juridic obligațional prin care s-a transmis folosința (a se vedea și C.A. București, Secția a IV-a civilă, decizia nr. 2061 din 3 decembrie 2007, în *C.P.J.C. 2007*, Ed. Wolters Kluwer, București, 2009, p. 51 și urm., cu precizarea că în această decizie se oferă o altă motivare, pe care o considerăm eronată).

4. Din probatoriul administrat, reiese că actul intitulat „contract provizoriu de vânzare-cumpărare” din 2 martie 1950, precum și „contractul de vânzare-cumpărare definitiv”, datat 10 aprilie 1950, nu sunt de natură să transmită dreptul de proprietate din patrimoniul proprietarilor tabulari în patrimoniul antecesorilor reclamanților. Primul dintre înscrisuri reprezintă o promisiune de vânzare-cumpărare, deci un antecontract, iar al doilea, deși dorit a opera transferul dreptului de proprietate, nu are acest efect, întrucât nu este încheiat în forma autentică cerută de legea în vigoare la acel moment.

Pe de altă parte, declarația autenticată, dată de vânzător la data de 27 iunie 1951, nu face decât să recunoască existența acestui antecontract de vânzare-cumpărare încheiat între cele două părți contractante și să certifice primirea parțială a prețului, respectiv existența unui rest de achitat. Această declarație nu poate suplini consimțământul părților contractante, consimțământ ce trebuia exprimat în formă autentică și în prezența căruia ar fi operat în mod valabil transferul dreptului de proprietate. În plus, declarația autentică a fost întocmită ulterior aplicării măsurii naționalizării, după ce operase trecerea dreptului de proprietate asupra imobilului în favoarea statului.

Conform art. 17 din Decretul-lege nr. 115/1938, dreptul de proprietate în regim de carte funciară se dobândește numai prin înscrierea în cartea funciară.

Aplicarea Decretului nr. 92/1950, în temeiul căruia dreptul de proprietate a intrat în patrimoniul statului român, împiedică transmiterea dreptului de proprietate în patrimoniul promitenților-cumpărători și face inadmisibilă exercitarea unei acțiuni în prestație tabulară, ce urmărește valorificarea unui antecontract.

Cumpărătorul din antecontractul de vânzare-cumpărare, încheiat anterior Decretului nr. 92/1950, nu are legitimare a revendica locuința,

deoarece nu a dobândit proprietatea în baza actului sub semnătură privată încheiat cu proprietarul vânzător care, conform cărții funciare, era titularul dreptului de proprietate la data naționalizării (I.C.C.J., Secția civilă, decizia nr. 3829 din 5 noiembrie 2002, www.scj.ro).

5. Contrar soluției pronunțate, inclusiv de instanța supremă, în această speță (I.C.C.J., Secția civilă, decizia nr. 2646 din 2 iulie 2002, www.scj.ro), considerăm nelegală aprecierea lipsei calității procesuale pasive a chiriașilor care ocupau imobilul revendicat, cu motivarea calității lor de simpli detentori precari, și nu posesori.

Acțiunea în revendicare este acea acțiune în justiție prin care reclamantul, care pretinde că este proprietarul unui bun individual determinat cu privire la care a pierdut posesia, solicită obligarea pârâtului, care stăpânește bunul respectiv, să îi recunoască dreptul de proprietate și să îi restituie bunul.

Într-o acțiune în revendicare, calitatea procesuală activă aparține proprietarului, iar calitatea procesuală pasivă revine celui care stăpânește, ca posesor sau chiar ca detentor, bunul revendicat.

6. Instanța va respinge excepția lipsei calității procesuale active.

În cazul în care unul dintre coproprietari înstrăinează bunul în materialitatea sa unui terț care cunoaște situația bunului achiziționat, soarta acestui act juridic depinde de rezultatul partajului; dacă bunul este atribuit la partaj coproprietarului înstrăinător, actul rămâne valabil și dreptul dobânditorului se consolidează retroactiv, iar dacă bunul înstrăinat cade în lotul altui copărtăș, actul juridic de înstrăinare va fi desființat retroactiv pentru lipsa calității de proprietar a înstrăinătorului. Deci, vânzarea bunului indiviz transferă cumpărătorului un drept de proprietate rezolubilă. De aceea, *pendente conditione*, bunul care a format obiectul actului de înstrăinare afectat de o condiție rezolutorie aparține la doi proprietari: transmitătorul are un drept de proprietate supus condiției suspensive, iar dreptul dobânditorului este supus condiției rezolutorii. În consecință, pentru acesta din urmă, *pendente conditione*, se consumă un raport juridic pur și simplu, în temeiul căruia dobânditorul își exercită dreptul dobândit fără a fi afectat de modalitate. Deci, dacă bunul este individual determinat, dreptul de proprietate are un exercițiu deplin, considerent pentru care titularul poate face asupra bunului toate actele ca și oricare alt proprietar, inclusiv să introducă o acțiune în revendicare împotriva celui care i-a tulburat liniștita posesie

și folosință (a se vedea și C.A. Suceava, Secția civilă, decizia nr. 1678/1999, în *Jurisprudență civilă comentată a Înaltei Curți de Casație și Justiție și a altor instanțe judecătorești*, de P. Perju, Ed. C.H. Beck, București, 2007, p. 66).

7. Instanța va admite acțiunea în revendicare, deoarece titlul original de proprietate este preferabil titlului subdobânditorului de bună-credință, dar care a dobândit de la un neproprietar (a se vedea și C.A. București, Secția a III-a civilă și pentru cauze cu minori și familie, decizia nr. 869 din 15 mai 2007, în *C.P.J.C. 2007*, Ed. Wolters Kluwer, București, 2009, p. 63 și urm.).

8. Instanța a admis acțiunea în revendicare, cu motivarea că societățile comerciale au dobândit dreptul de proprietate asupra bunurilor aflate în administrarea lor la data intrării în vigoare a Legii nr. 15/1990 numai dacă bunurile respective intraseră în mod legal în proprietatea statului, ceea ce nu a fost cazul în speță.

9. Instanța va admite acțiunea în revendicare, deoarece, deși dispozițiile art. 1909 alin. (1) C. civ. nu se referă în mod expres la terțul dobânditor cu titlu oneros, această condiție rezultă atât din ansamblul reglementării instituției revendicării mobiliare, cât și din principiul ocrotirii cu precădere a persoanei care dorește evitarea unei pagube față de cel care urmărește să păstreze un câștig.

10. Instanța va admite acțiunea, art. 1909 alin. (1) C. civ. nefiind aplicabil în speță, deoarece, pentru ipoteza în care intrarea în posesie a dobânditorului bunului mobil este ulterioară încheierii actului juridic dintre el și detentor, buna-credință a terțului dobânditor trebuie să existe în momentul intrării efective în posesia bunului, nefiind suficient să existe numai la data încheierii actului juridic.

11. Instanța va admite acțiunea în revendicare introdusă de B împotriva lui C, deoarece bunul a ieșit din stăpânirea proprietarului fără acordul acestuia. Având însă în vedere locul de unde a fost cumpărat bunul de către terțul de bună-credință, instanța îl va obliga pe B către C la plata sumei de 700 de lei, echivalentul prețului plătit de către acesta la cumpărarea bunului.

Răspunsuri teste grilă

1. a
2. b
3. b
4. a, c
5. b
6. b
7. a
8. b
9. b, c
10. a
11. c
12. b
13. a, b
14. c
15. c
16. b
17. a
18. a, c
19. a
20. a, c
21. b
22. b
23. c

Capitolul al IV-lea

Posesia

Note de curs

1. Definiția și elementele constitutive ale posesiei

Prin *posesie* se înțelege *stăpânirea de fapt a unui lucru, care, din punctul de vedere al posesorului, apare ca o exteriorizare a atributelor unui drept real principal.*

Posesia implică existența simultană a *două elemente constitutive*:

- elementul material (*corpus*), care presupune contactul direct, efectiv cu lucrul și care se poate concretiza fie în acte materiale (stăpânirea efectivă a lucrului, culegerea fructelor produse de acesta, efectuarea unor transformări, modificări etc.), fie în acte juridice (închirierea lucrului, înstrăinarea acestuia etc.);

- elementul psihologic sau intențional (*animus possidendi* sau *animus rem sibi habendi*), care se caracterizează prin voința celui ce stăpânește lucrul de a se comporta cu privire la acesta ca un proprietar sau ca un titular al altui drept real principal.

Elementul psihologic este fundamental pentru existența posesiei și există atât în situația când această conduită își are izvorul în convingerea sinceră a posesorului că este titularul unui drept real principal (caz în care posesia este de bună-credință), cât și în situația în care posesorul știe sau trebuie să știe că nu este titularul unui drept real principal (caz în care posesia este de rea-credință).

2. Delimitarea posesiei, ca stare de fapt, de alte situații juridice

2.1. Posesia, ca stare de fapt, și posesia, ca stare de drept (posesia, ca atribut al unui drept real principal)

Posesia, ca stare de fapt, nu se confundă cu proprietatea sau cu un dezmembrământ al acesteia, care reprezintă o stare de drept.

Dreptul de proprietate cuprinde ca o prerogativă distinctă pe cea a posesiei, deci, în cazul proprietarului, starea de fapt corespunde cu starea de drept.

Se pot întâlni însă situații în care nu există concordanță între starea de fapt și starea de drept, în sensul că lucrul ajunge în posesia unei persoane care nu este titulara unui drept real principal și, cu toate acestea, simpla stare de fapt a posesiei produce efecte juridice importante.

2.2. Posesia și detenția precară. Intervertirea detenției precare în posesie

Lipsa elementului psihologic face ca persoana care deține lucrul să nu aibă calitatea de posesor, ci pe aceea de simplu detentor sau, cum se mai spune, de detentor precar.

Detentorul precar este cel care stăpânește lucrul nu pentru sine, ci pentru altul, cum este cazul, spre exemplu, al locatarului, depozitarului, comodatarului, uzufructuarului (însă numai în ceea ce privește raporturile juridice dintre uzufructuar și nudul proprietar), creditorului gajist etc.

Este însă posibil ca detentorul să dobândească și elementul *animus*, ceea ce înseamnă că are loc o intervertire (transformare) a detenției precare în posesie.

Articolul 1858 C. civ. prevede patru cazuri de intervertire a detenției precare în posesie, anume:

- *când deținătorul lucrului primește cu bună-credință de la o terță persoană, alta decât adevăratul proprietar, un titlu translativ de proprietate în privința lucrului pe care îl deține* (de exemplu, locatarul cumpără lucrul pe care îl deținea în locațiune de la o persoană pe care o crede moștenitorul proprietarului locator, însă cel din urmă nu avea această calitate);

– când deținătorul lucrului neagă dreptul celui de la care deține posesia, prin acte de rezistență la exercitarea dreptului acestuia din urmă (spre exemplu, locatarul consideră, la un moment dat, că a devenit proprietarul lucrului, astfel încât refuză să mai plătească chiria, anunțându-l pe locator despre noua sa poziție și despre justificarea acesteia);

– când o terță persoană dobândește, cu bună-credință, un lucru de la un detentor precar, printr-un act cu titlu particular translativ de proprietate (de exemplu, o persoană cumpără un imobil de la un simplu detentor, crezând că acesta este adevăratul proprietar);

– când se transmite stăpânirea lucrului printr-un act cu titlu universal, dacă succesorul este de bună-credință (este cazul moștenitorului legal sau al legatarului universal ori cu titlu universal, dacă între bunurile succesoriale se găsește și un bun proprietatea unui terț și cu privire la care de cuius exercita doar o detenție precară, iar moștenitorul crede în mod sincer că și acest bun aparține autorului său).

3. Dobândirea și pierderea posesiei

Pentru a fi dobândită posesia, este necesar să fie întrunite ambele sale elemente constitutive.

Nu este însă necesar ca ambele elemente să fie exercitate nemijlocit de către posesor, în sensul că puterea materială asupra lucrului poate fi exercitată nu numai personal de către posesor, ci și prin intermediul altei persoane, caz în care există o posesie *corpore alieno* (de exemplu, posesorul care a închiriat lucrul exercită puterea materială prin intermediul chiriașului).

În schimb, elementul intențional trebuie exercitat chiar de către persoana care pretinde că posedă, neputându-se deci concepe o posesie *animo alieno*, afară de cazul celui lipsit de capacitate civilă de exercițiu, pentru care reprezentantul legal exercită elementul psihologic.

Proba posesiei implică dovedirea existenței elementelor sale constitutive.

Elementul material al posesiei este destul de ușor de probat, datorită caracterului său obiectiv, iar în acest scop poate fi utilizat orice mijloc de probă.

Elementul intențional al posesiei este însă mai greu de dovedit, iar în acest scop legiuitorul a instituit două prezumții relative. Astfel, potrivit art. 1854 C. civ., „posesorul este presupus că posedă pentru sine, sub

nume de proprietar, dacă nu este probat că a început a poseda pentru altul”, deci textul prezumă că stăpânirea materială a unui lucru este o exprimare a voinței că această stăpânire se face *animo sibi habendi* (în alte cuvinte, legiuitorul prezumă existența elementului intențional al posesiei din existența elementului material), permițând însă dovada contrară. De asemenea, art. 1855 C. civ. dispune că, ori de câte ori o persoană a început a deține un lucru nu ca posesor, ci ca detentor precar, se presupune că a continuat să rămână detentor precar, până ce se va face dovada contrară.

Posesia se pierde dacă dispare cel puțin unul dintre elementele sale constitutive. Spre exemplu, se pierde elementul material și, pe cale de consecință, însăși posesia, atunci când lucrul trece, fără acordul posesorului, în stăpânirea materială a altei persoane, după cum este posibil să înceteze elementul intențional, chiar dacă stăpânirea materială continuă, cum este cazul în care proprietarul își vinde lucrul, însă predarea lucrului către cumpărător se face ulterior transferului proprietății (aș-numitul *constitut posesor*).

4. Viciile posesiei

În principiu, pentru a produce efectele prevăzute de lege, nu este suficientă întrunirea celor două elemente constitutive ale posesiei, ci mai este necesar ca posesia să fie utilă, adică să fie însoțită de anumite calități sau, într-o altă exprimare, să fie neviciată.

Articolul 1847 C. civ. enumeră calitățile cerute pentru a se putea produce unul dintre principalele efecte ale posesiei (uzucapiunea), iar art. 1848-1853 C. civ. se referă în mod direct la viciile posesiei, anume: întreruperea, discontinuitatea, violența, clandestinitatea și precaritatea.

Concepția Codului civil în ceea ce privește viciile posesiei nu este la adăpost de orice critică, deoarece, pe de o parte, întreruperea și precaritatea sunt mai mult decât vicii ale posesiei, fiind vorba în realitate de însăși încetarea posesiei, iar, pe de altă parte, legiuitorul nostru nu a reglementat echivocul ca viciu al posesiei.

În ce ne privește, vom reține următoarele vicii ale posesiei: discontinuitatea, violența, clandestinitatea și echivocul.

Potrivit art. 1848 C. civ., „posesia este discontinuă atunci când posesorul o exercită în mod neregulat, adică cu intermitențe anormale”. Intermitența anormală în exercitarea posesiei este o chestiune de fapt,

lăsată la aprecierea instanței, în funcție de natura bunului posedat. În orice caz, art. 1850 C. civ. instituie o prezumție legală relativă, potrivit căreia posesorul actual care dovedește că a posedat la un moment dat este presupus că a posedat în tot timpul intermediar.

Viciul discontinuității prezintă trei caractere juridice:

- este un viciu temporar, în sensul că încetează dacă actele de exercitare a posesiei devin regulate în raport de natura bunului;
- are caracter absolut, în sensul că poate fi invocat de orice persoană interesată;
- se aplică într-o măsură mai mare bunurilor imobile, având în vedere că în materie mobilă în frecvente cazuri devine incidentă regula înscrisă în art. 1909 alin. (1) C. civ.

Cât privește viciul violenței, art. 1851 C. civ. dispune că „posesia este tulburată când este fondată sau conservată prin acte de violență în contra sau din partea adversarului”.

Viciul violenței posesiei prezintă următoarele caractere juridice:

- este un viciu temporar, întrucât posesia redevine utilă, sub acest aspect, de îndată ce actele de violență au încetat;
- este un viciu relativ, deoarece poate fi invocat numai de cel împotriva căruia s-a exercitat violența, față de celelalte persoane posesia nefiind afectată de acest viciu;
- este aplicabil, în aceeași măsură, atât bunurilor mobile, cât și bunurilor imobile.

Viciul clandestinității este prevăzut de art. 1852 C. civ.: „posesia este clandestină când posesorul o exercită pe ascuns de adversarul său încât acesta nu este în stare de a putea să o cunoască”.

Clandestinitatea prezintă următoarele caractere juridice:

- este un viciu relativ;
- este un viciu temporar, deoarece încetează de îndată ce posesia devine publică;
- vizează îndeosebi bunurile mobile.

Posesia este echivocă atunci când nu sunt sigure nici existența, dar nici lipsa elementului intențional (*animus sibi habendi*). Este cazul coproprietarului care efectuează acte de folosință cu privire la întregul bun aflat în coproprietate, fără a rezulta în mod clar dacă acestea au fost făcute în calitate de titular al unei cote-părți din dreptul de proprietate sau cu voința de a se comporta ca un posesor exclusiv al întregului bun.

5. Efectele posesiei

5.1. Justificarea efectelor posesiei, ca stare de fapt

Posesia, ca stare de fapt, produce importante efecte juridice.

Producerea acestor efecte se justifică, în primul rând, prin aceea că, în practică, de cele mai multe ori, posesia corespunde însuși dreptului real principal al cărui titular este posesorul, așa încât, ocrotind posesia, se ocrotește implicit dreptul real respectiv, existând avantajul că nu va mai trebui să se facă dovada dreptului real principal, ci doar dovada posesiei.

Chiar și în cazul în care posesia nu corespunde unui drept real principal, există o justificare pentru ca aceasta să producă efecte juridice, în sensul că ocrotirea posesiei urmează a fi privită și ca o sancțiune împotriva lipsei de diligență a titularului dreptului real principal.

5.2. Posesia creează o prezumție de proprietate (art. 1854 C. civ.)

În materie imobiliară, precum și în materie mobilă, însă numai dacă nu sunt întrunite toate condițiile necesare aplicării art. 1909 alin. (1) C. civ., este vorba despre o prezumție legală relativă, iar, atunci când devine incidentă regula înscrisă în art. 1909 alin. (1) C. civ., prezumția legală este absolută și irefragabilă.

5.3. Posesia de bună-credință conduce la dobândirea proprietății fructelor produse de bunul posedat (art. 485 C. civ.)

Articolul 486 C. civ. stabilește că „posesorul este de bună-credință când posedă ca proprietar în puterea unui titlu translativ de proprietate, ale cărui vicii nu-i sunt cunoscute”.

Trebuie deci să fie vorba despre un titlu care nu provine de la adevăratul proprietar sau care, deși provine de la adevăratul proprietar, nu a transferat dreptul de proprietate, întrucât era lovit de nulitate relativă sau chiar absolută, în ambele cazuri dobânditorul necunoscând această împrejurare.

Se admite că titlul invocat de posesor nu este un element separat de buna-credință, ci, dimpotrivă, este un element intrinsec bunei-credințe, iar, întrucât aceasta din urmă se prezumă, rezultă că nu este necesar ca posesorul să facă dovada titlului.

Buna-credință trebuie să existe nu numai la momentul intrării în posesia bunului, ci și *la momentul fiecărei percepți a fructelor*.

5.4. Acțiunile posesorii (art. 674-676 C. proc. civ.)

Posesia este protejată prin intermediul unor acțiuni în justiție, numite acțiuni posesorii.

Acțiunea posesorie este cea acțiune în justiție prin care se apără posesia ca stare de fapt împotriva oricărei tulburări, pentru a menține această stare ori pentru a redobândi posesia atunci când aceasta a fost pierdută.

Sunt reglementate două feluri de acțiuni posesorii:

a) acțiunea posesorie generală (acțiunea în complângere), care presupune întrunirea cumulativă a trei cerințe, anume:

- să nu fi trecut mai mult de un an de la tulburare sau de la depozedare;
- reclamantul să fi posedat bunul cel puțin un an anterior tulburării sau depozedării;
- posesia acestuia să fi fost o posesie utilă;

b) acțiunea posesorie specială (acțiunea în reintegrare), care îl protejează pe posesor atunci când tulburarea sau depozedarea s-a produs prin violență și care presupune o singură cerință, anume să nu fi trecut mai mult de un an de la tulburare sau de la depozedare.

5.5. Posesia exercitată în termenul și în condițiile prevăzute de lege conduce la dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune

Posesorul poate dobândi dreptul de proprietate prin uzucapiune dacă a exercitat o posesie utilă neîntreruptă timp de 30 de ani (inclusiv atunci când posesia sa a fost de rea-credință) sau, în cazul în care posesia imobilului a fost de bună-credință și s-a bazat pe un just titlu, timp de 10 până la 20 de ani.

Jurisprudență relevantă

Hotărâri ale Curții Europene a Drepturilor Omului

1. C.E.D.O., Hotărârea din 24 mai 2006, pronunțată în cauza *Weissman și alții c. României*, în M. Of. nr. 588 din 27 august 2007

„În speță, Curtea observă că formularea art. 485, 486 și 487 din Codul civil este foarte clară și nu lasă loc niciunei îndoieli asupra obligației posesorului unui imobil de a restitui proprietarului real fructele civile ale acestui imobil. Singura excepție o reprezintă cazul posesiei de bună-credință a imobilului, în virtutea unui titlu translativ de proprietate ale cărui vicii nu sunt cunoscute de posesor”. (§ 60)

Decizii de speță ale instanței supreme

2. C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 5703 din 14 decembrie 2001

În cazul unei proprietăți indivize, coproprietarii sunt presupuși că stăpânesc bunul împreună, motiv pentru care posesia lor, având un caracter echivoc, nu este aptă a fundamenta dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune. Viciul echivocității posesiei poate fi însă înlăturat prin acte din care să rezulte intenția fermă a unuia dintre coindivizari de a se comporta ca proprietar exclusiv.

În speță, reclamanta a făcut dovada posesiei exclusive în persoana sa și a autoarei sale, în termenul de uzucapiune prevăzut de lege. În acest sens, s-a produs o intervertire a posesiei comune (*animus condomini*) în posesie exclusivă (*animus domini*) prin acte precum închirieri, încasări de venituri, achitări de impozite, efectuarea unor lucrări de construcții și reparații esențiale la imobil, care a fost refăcut în procent 70%.

De aceea, este fără relevanță în speță faptul că drepturile indivize ale recurentelor-pârâte sunt stabilite prin certificate de moștenitor, deoarece acestea nu constituie titluri de proprietate, ci doar atestă calitatea de moștenitor și întinderea drepturilor succesoriale.

Când unul dintre moștenitori stăpânește exclusiv, sub nume de proprietar, un bun succesoral, în condițiile unei posesii utile, el poate dobândi prin uzucapiune dreptul de proprietate asupra acelui bun. Aceasta rezultă din prevederile art. 729 C. civ., din al cărui conținut se desprinde, printre altele, ideea că împărțeala nu poate fi cerută atunci când unul dintre moștenitori opune prescripția.

Spețe

1. Reclamanta V.M. l-a chemat în judecată pe pârâtul S.P., pentru ca instanța să constate dobândirea dreptului de proprietate asupra unei construcții prin uzucapiune. În motivare, reclamanta a susținut că a locuit în imobilul proprietatea lui S.P. o lungă perioadă de timp, în calitate de chiriaș, dar că, de-a lungul timpului, a efectuat mai multe îmbunătățiri la imobil, lucrări care au avut drept efect intervertirea precarității sale în posesie utilă.

Cerință: Arătați, prin raportare la dispozițiile art. 1858 C. civ., ce a hotărât instanța și cu ce motivare.

2. La data de 1 septembrie 2009, A i-a vândut lui B un teren agricol, părțile stabilind că prețul convenit va fi plătit la 1 octombrie 2009, când se va preda și terenul. În contract nu s-a prevăzut nimic în legătură cu recolta existentă pe acel teren.

Cerință: Arătați motivat dacă A este îndreptățit să culegă pentru sine recolta.

3. X l-a chemat în judecată pe Y, solicitând obligarea acestuia la plata contravalorii recoltei culese de pârât în ultimii 3 ani de pe terenul proprietatea reclamantului.

Y s-a apărat arătând că a cules recoltele în calitate de posesor de bună-credință, având în vedere faptul că a cumpărat terenul respectiv de la Z, despre care nu știa că nu este adevăratul proprietar, cu atât mai mult cu cât, la data încheierii contractului dintre el și Z, acesta din urmă era înscris ca proprietar în cartea funciară.

În replică, X a menționat că nu a avut cunoștință de existența contractului dintre Z și Y și nici de posesia exercitată de Y, ceea ce face ca respectiva posesie să nu fie utilă și, prin urmare, să nu producă efecte juridice.

Întrebări:

1. Care sunt viciile posesiei și în ce constau acestea?
2. Ce va hotărî instanța și cu ce motivare?

4. Reclamanții C.M., C.C., C.V. și B.M.M., în contradictoriu cu pârâtul statul român, prin Ministerul Finanțelor, au solicitat obligarea pârâtului la plata sumei de aproximativ 400.000 RON reprezentând fructe civile culese fără titlu în perioada 1957 și până la zi, fructe

aferente a două imobile situate în Tecuci, precum și obligarea la plata dobânzilor aferente sumelor menționate reprezentând daune-interese în valoare de aproximativ 40.000 RON.

În fapt, calitatea reclamanților de proprietari s-a stabilit cu autoritate de lucru judecat într-o altă acțiune în revendicare soluționată de Tribunalul Galați, când s-a mai stabilit și că cele două imobile menționate au fost demolate în anul 1957, pe locul lor edificându-se parte din actuala Piață Centrală a Municipiului Tecuci, că imobilele au fost preluate fără titlu și faptul demolării este imputabil statului român. În asemenea condiții, statul român a fost obligat la plata unei sume de bani reprezentând revendicare prin echivalent, iar hotărârea judecătorească a fost executată la 25 mai 2004.

Prin întâmpinare, pârâtul a solicitat respingerea acțiunii, având în vedere că reclamanții au primit deja despăgubiri bănești, pentru că, fără titlu valabil, statul le-a preluat două imobile cu destinația case de locuit.

Tot prin întâmpinare, pârâtul a invocat și prescripția dreptului material la acțiune, având în vedere dispozițiile art. 3 din Decretul nr. 167/1958 privitor la prescripția extinctivă, excepție la care reclamantul a răspuns, arătând că acțiunea prin care se apără un drept de uzufruct este imprescriptibilă extinctiv.

Întrebare: Ce a hotărât instanța și cu ce motive?

5. La data de 11 decembrie 2009, X a introdus o acțiune posesorie împotriva lui Y. În motivarea acțiunii, reclamantul a arătat că a cumpărat de la Z, prin act autentic încheiat la 7 decembrie 2009, imobilul aflat în stăpânirea pârâtului.

Y s-a apărut arătând și dovedind că a intrat în posesia imobilului în baza unui antecontract de vânzare-cumpărare încheiat cu Z la data de 12 septembrie 2008, care însă nu a mai fost urmat de încheierea contractului translativ de proprietate.

Întrebare: Ce va hotărî instanța și cu ce motive?

6. X a intentat o acțiune posesorie împotriva lui Y, arătând și dovedind că a exercitat o posesie asupra terenului ce formează obiectul acțiunii de peste 3 ani, dar că, în ultimele 3 luni, pârâtul săvârșește acte repetate de tulburare a posesiei.

Pârâtul s-a apărut susținând că reclamantul nu are titlu de proprietate asupra terenului respectiv, că acesta a intrat în stăpânirea imobilului în mod abuziv, prin acte de violență exercitate împotriva fostului posesor,

și că, fiind o posesie de rea-credință, aceasta nu se bucură de protecție juridică pe calea acțiunii posesorii.

Cerință: Arătați motivat dacă sunt întemeiate apărările pârâtului.

7. A a introdus o acțiune posesorie împotriva lui B, solicitând instanței să îl oblige să îi lase în posesie, pe o perioadă de 3 ani, terenul coproprietatea părților. În motivarea acțiunii se arată că, deși ambele părți au fiecare câte o cotă-parte de $\frac{1}{2}$ din dreptul de proprietate asupra terenului, de 3 ani, pârâtul a transformat posesia din comună în exclusivă, comportându-se ca și cum ar fi proprietar exclusiv al terenului, astfel încât se impune recunoașterea unei posesii exclusive în favoarea reclamantului o perioadă de timp egală cu cea în care terenul s-a aflat în stăpânirea exclusivă a pârâtului.

Întrebare: Ce soluție va pronunța instanța și cu ce motivare?

8. Prin cererea introductivă de instanță, reclamantii V.I. și M.M. au solicitat obligarea pârâtului S.I. să le lase pașnica posesie a suprafeței de 744 mp teren întravilan, situat în comuna B, jud. T.

În fapt, la data de 26 aprilie 1993, reclamantii au fost puși în posesia terenului în litigiu de către comisia funciară. După punerea în posesie, pârâtul nu le-a permis să folosească terenul, utilizând în acest sens acte de violență și amenințări.

În apărare, pârâtul a arătat că în cauză nu sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 1846-1847 C. civ. și nici condiția exercitării posesiei asupra terenului de către reclamantii cel puțin un an.

Întrebare: Ce soluție a pronunțat instanța și cu ce motivare?

9. Reclamantul B.A. a solicitat, în contradictoriu cu pârâtul M.C., obligarea acestuia din urmă la a-i recunoaște și preda posesia suprafeței de 599 mp teren situat în Municipiului Botoșani, str. V nr. 9.

Reclamantul a arătat că justifică în mod legitim posesia pentru suprafața de 616 mp aferentă casei pe care a cumpărat-o la 29 octombrie 1976 și că pârâta M.C., împreună cu funcționari ai primăriei, în intenția de a-l deposeda de 599 mp, i-au tulburat posesia la 15 ianuarie 1999, când i-a fost măsurată curtea și i s-au bătut țărui.

În întâmpinare, pârâtul s-a apărat susținând că posesia reclamantului este nelegală și că somarea acestuia de a-și retrace gardul la limita suprafeței de 200 mp este justificată de sentința civilă nr. 6472 din 2 octombrie

1998 a Judecătorei Botoșani, prin care s-a dispus, în contradictoriu cu Consiliul local Botoșani, punerea în posesie a lui M.C. cu 833 mp.

Prima instanță a respins ca inadmisibilă acțiunea posesorie.

Cerință: Comentați soluția instanței.

Teste grilă

1. Posesia de rea-credință:

- a) se caracterizează prin lipsa elementului *animus sibi habendi*;
- b) poate conduce la dobândirea dreptului de proprietate prin uzuca-piune;
- c) nu produce vreun efect juridic.

2. Posesia încetează în cazul:

- a) înstrăinării bunului, chiar și atunci când acesta rămâne în detenția înstrăinătorului;
- b) pierderii capacității de exercițiu a posesorului;
- c) închirierii bunului.

3. Detenția se transformă în posesie în toate cazurile în care:

- a) se cumpără un imobil de la un simplu detentor, cumpărătorul crezând sincer că vânzătorul este adevăratul proprietar;
- b) între bunurile succesoriale se află și un bun proprietatea unui terț;
- c) chiriașul nu mai plătește chiria.

4. Posesia:

- a) viciată este lovită de nulitate relativă;
- b) creează o prezumție de proprietate;
- c) trebuie, spre a nu fi viciată, să fie, printre altele, de bună-credință.

5. Posesia:

- a) corespunde întotdeauna unui drept real principal;
- b) este discontinuă atunci când a intervenit o cauză de întrerupere a uzucapiunii;
- c) conduce la dobândirea fructelor dacă posesorul este de bună-credință.

6. Posesia:

- a) este clandestină dacă posesorul o exercită pe ascuns față de adversarul său;
- b) nu poate fi exercitată *corpore alieno*;
- c) este echivocă atunci când lipsește elementul intențional.

7. În materia posesiei, discontinuitatea:

- a) echivalează cu lipsa posesiei;
- b) se aplică bunurilor mobile;
- c) este temporară.

8. Ca viciu al posesiei, clandestinitatea:

- a) poate fi invocată de orice persoană interesată;
- b) se aplică numai bunurilor imobile;
- c) este temporară.

9. În materia posesiei, violența:

- a) este un viciu permanent;
- b) se aplică atât în cazul bunurilor mobile, cât și în cazul bunurilor imobile;
- c) poate fi invocată de către orice persoană interesată.

10. Posesia este viciată dacă:

- a) se exercită cu intermitențe anormale;
- b) este de rea-credință;
- c) se exercită prin intermediul unui detentor precar.

11. Precaritatea:

- a) este un viciu relativ;
- b) echivalează cu lipsa elementului psihologic (*animus*);
- c) este un viciu perpetuu, neputând fi transformat în posesie utilă.

12. Presumția de proprietate dedusă din faptul posesiei este o presumție:

- a) relativă, în cazul bunurilor imobile;
- b) relativă, în toate cazurile în care posesia se exercită asupra unor bunuri mobile;

c) absolută și irefragabilă, în toate cazurile în care posesia se exercită asupra unor bunuri mobile.

13. În materia dobândirii în proprietate a fructelor de către posesorul de bună-credință, titlul:

- a) poate să provină și de la adevăratul proprietar;
- b) trebuie dovedit separat de buna-credință;
- c) este un act juridic netranslativ de proprietate.

14. În privința dobândirii fructelor de către posesorul de bună-credință:

- a) este suficient ca buna-credință să existe la data intrării în posesie;
- b) buna-credință trebuie dovedită de posesor;
- c) toate fructele, inclusiv cele civile, sunt dobândite numai dacă au fost percepute (încasate).

15. În materia dobândirii în proprietate a fructelor de către posesorul de bună-credință, titlul:

- a) trebuie să provină de la un neproprietar;
- b) este un element intrinsec bunei-credințe;
- c) trebuie să aibă o existență reală, nefiind suficient un titlu putativ.

16. Fructele civile încasate anticipat de către posesor se cuvin acestuia:

- a) dacă posesia nu s-a exercitat *corpore alieno*;
- b) în toate cazurile în care posesorul a fost de bună-credință la data încasării lor;
- c) dacă buna-credință a posesorului se menține la data scadenței lor.

17. Posesorul de bună-credință:

- a) dobândește atât fructele, cât și produsele lucrului;
- b) nu poate opune buna sa credință într-o acțiune posesorie exercitată împotriva sa;
- c) nu își pierde această calitate, de care se prevalează pentru dobândirea fructelor, decât de la data admiterii acțiunii în revendicare.

18. Acțiunea în complângere:

- a) este o acțiune reală și petitorie;

b) nu mai poate fi exercitată dacă a trecut mai mult de un an de la tulburare sau deposedere;

c) poate fi exercitată numai dacă posesia reclamantului a fost de bună-credință.

19. În cazul deposederii prin violență:

a) acțiunea posesorie introdusă de detentorul precar nu poate fi respinsă pentru motivul că acesta nu este adevăratul proprietar;

b) acțiunea posesorie trebuie introdusă, sub sancțiunea nulității, în termen de un an de la data deposederii;

c) posesia celui care a săvârșit actul de deposedere nu poate conduce, în niciun caz, la dobândirea proprietății prin uzucapiune.

20. Pentru admiterea acțiunii posesorii în reintegrare, trebuie:

a) să nu fi trecut mai mult de un an de la tulburare sau de la deposedere;

b) reclamantul să fi posedat bunul cel puțin un an anterior tulburării sau deposederii;

c) posesia reclamantului să fi fost neviciată.

Rezolvări spețe

1. Instanța a respins cererea.

Precaritatea posesiei, însemnând deținerea lucrului pentru altul, reprezintă chiar lipsa posesiei, iar, conform art. 1855 C. civ., persoana care a început a poseda pentru altul, este prezumată că a conservat aceeași calitate.

În speță, reclamanta a început a deține bunul în calitate de chiriaș și, în baza textului de lege menționat, se presupune că a continuat aceeași detenție precară, întrucât efectuarea îmbunătățirilor la imobil nu se încadrează în niciunul dintre modurile stabilite de textul art. 1858 C. civ., pentru a putea fi considerată o dovadă a încetării precarității posesiei și un semn al începutului unei posesii utile, sub nume de proprietar (C.A. București, decizia nr. 1858 din 19 decembrie 1997, în *C.P.J.C. 1993-1998*, Ed. All Beck, București, 1999, p. 98).

2. Vanzătorul a devenit un simplu detentor, astfel că, în lipsă de stipulație contrară în contract, el nu poate dobândi în proprietate fructele industriale care nu au fost culese anterior înstrăinării.

3. Instanța va respinge acțiunea, deoarece cunoașterea de către proprietar a împrejurării că bunul său se afla în posesia altei persoane nu este o condiție ca posesia respectivă să fie utilă, câtă vreme posesia nu a fost exercitată pe ascuns.

4. Excepția prescripției extinctive este întemeiată, în sensul că dreptul proprietarului de a obține contravaloarea fructelor civile este un drept de creanță, supus termenului de prescripție de 3 ani.

Raportat la momentul introducerii cererii, rezultă că perioada pentru care puteau fi solicitate fructele civile fără a se putea opune prescripția este ianuarie 2003 - ianuarie 2006. Cum hotărârea prin care s-au acordat despăgubiri reprezentând contravaloarea imobilelor a fost executată la data de 25 mai 2004, ulterior acestei date nu se pot acorda fructe civile.

Pe fondul cauzei, potrivit art. 485 C. civ., posesorul dobândește fructele numai dacă este de bună-credință, iar, potrivit art. 487 C. civ., el încetează să fie de bună-credință la momentul în care viciile îi sunt cunoscute.

În consecință, la momentul introducerii acțiunii în justiție contra posesorului (2 februarie 1999), pârâtul a încetat să mai fie de bună-credință și de la acel moment datorează fructele civile. Numai că, datorită prescripției extinctive, pot fi acordate doar pentru perioada ianuarie 2003 - mai 2004.

Posesorul de rea-credință, odată cu restituirea fructelor, este obligat să plătească și dobânzi, conform art. 1088 și art. 1090 C. civ., de la data cererii de chemare în judecată (C.A. Galați, decizia civilă nr. 329 din 21 mai 2009).

5. Instanța va respinge acțiunea posesorie, nefiind întrunite condițiile exercitării acesteia, de vreme ce reclamantul nu a exercitat anterior o posesie asupra imobilului ce formează obiectul acțiunii.

6. Apărările pârâtului nu sunt întemeiate, deoarece: acțiunea posesorie nu pune în discuție dreptul de proprietate; violența, pe de o parte, este un viciu temporar, posesia devenind utilă, sub acest aspect, de îndată ce actele de violență au încetat, iar, pe de altă parte, este un viciu relativ, putând fi invocat numai de cel împotriva căruia s-a exercitat violența; nu numai posesia de bună-credință, ci și cea de rea-credință se bucură de protecție judiciară pe calea acțiunii posesorii.

7. Instanța va respinge acțiunea, nefiind întrunite condițiile exercitării unei acțiuni posesorii. În cazul în care unul dintre coproprietari a înțeles să transforme posesia din comună în exclusivă, celălalt coproprietar nu are deschisă calea unei acțiuni posesorii, ci a unei acțiuni în sistarea stării de coproprietate sau chiar a unei acțiuni în partajarea folosinței.

8. Instanța a admis cererea. Potrivit art. 674 alin. (2) C. proc. civ., acțiunea posesorie specială poate fi folosită de persoana – posesor, detentor, proprietar – care a fost deposedată sau tulburată în exercitarea posesiei, prin violență. În cazul acțiunii posesorii speciale, nu trebuie întrunite condițiile prevăzute de art. 1846-1847 C. civ. și nici condiția exercitării posesiei cel puțin un an anterior deposedării prin violență (C.A. București, decizia nr. 706 din 14 iunie 1995, în *C.P.J.C. 1993-1998*, Ed. All Beck, București, 1999, p. 193).

9. Scopul acțiunii posesorii este de apăra faptul posesiunii, obligând pârâțul fie să înceteze orice act de tulburare, fie să îi restituie reclamantului posesiunea bunului de care acesta a fost deposedat pe cale ilicită.

În speță, reclamantul deține în nume propriu suprafața de 599 mp teren din anul 1976, posesia lui fiind publică, continuă, acesta fiind cunoscut ca fiind proprietarul terenului.

M.C. nu l-a chemat în judecată pe B.A., ci Consiliul local Botoșani, solicitând să fie pusă în posesie cu suprafața de 833 mp. Hotărârea prin care a fost soluționată această cerere nu afectează posesia utilă a reclamantului și nu îl poate lipsi pe acesta de dreptul de a-și apăra posesia pe calea acțiunii posesorii.

Cum pârâta M.C. invocă dreptul de proprietate, poate să folosească acțiunea în revendicare împotriva posesorului pe care îl consideră neproprietar.

În consecință, soluția primei instanțe este greșită.

Răspunsuri teste grilă

1. b
2. a
3. a
4. b
5. c
6. a
7. c
8. c
9. b
10. a
11. b
12. a
13. a
14. c
15. b
16. c
17. b
18. b
19. a
20. a

Capitolul al V-lea

Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată

Note de curs

Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată sunt acele drepturi reale principale rezultate din separarea atributelor din conținutul juridic al dreptului de proprietate.

Aceste dezmembrăminte, care mai sunt cunoscute sub numele de drepturile reale principale asupra bunurilor proprietatea altei persoane, nu desființează dreptul de proprietate, ci doar îi limitează attributele, proprietarul fiind lipsit de unele dintre ele.

Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt opozabile *erga omnes*, inclusiv proprietarului, care este obligat să nu facă nimic de natură a împiedica exercițiul acestora și care nu le poate desființa unilateral.

Dezmembrămintele dreptului de proprietate existente în dreptul nostru civil sunt: dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație, dreptul de servitute și dreptul de superficie.

Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt compatibile numai cu dreptul de proprietate privată, deoarece dreptul de proprietate publică este inalienabil în plenitudinea atributelor sale. Însă, acele servituți care, în realitate, nu reprezintă altceva decât restricții normale ale exercițiului dreptului de proprietate sunt compatibile și cu dreptul de proprietate publică, în măsura în care nu ar aduce atingere destinației bunului, anume aceea de a servi uzului și utilității publice.

Secțiunea 1. Dreptul de uzufruct

1. Noțiune

Uzufructul este acel drept real principal, esențialmente temporar, ce conferă titularului său, numit uzufructuar, atributele usus și fructus asupra lucrului sau lucrurilor altuia (adică prerogativa de a utiliza lucrul proprietatea altei persoane și prerogativa de a-i culege fructele), cu obligația de a conserva substanța și de a restitui proprietarului lucrul sau lucrurile la încetarea uzufructului.

Prerogativa dispoziției rămâne la proprietar (care poartă denumirea de nud proprietar).

Cât privește prerogativa posesiei, trebuie reținut că aceasta este împărțită, în mod corespunzător, între uzufructuar și nudul proprietar, în sensul că există o posesie corespunzătoare dreptului de uzufruct, dar și o posesie corespunzătoare nudei proprietăți, iar în raporturile dintre nudul proprietar și uzufructuar, acesta din urmă este doar un detentor precar, deoarece este obligat să îi restituie lucrul la încetarea uzufructului. În alte cuvinte, față de terți uzufructuarul are calitatea de posesor, prin exteriorizarea atributelor unui drept real principal, însă față de nudul proprietar este numai un detentor precar.

Dreptul de uzufruct este un drept:

- real principal;
- mobilier sau imobilier;
- temporar;
- intransmisibil, indiferent că ar fi vorba de transmisiune prin act juridic între vii sau de transmisiune *mortis causa*; prin excepție, art. 488 alin. (2) C. proc. civ. prevede că dreptul de uzufruct asupra unui lucru imobil poate forma obiectul unei urmăriri silite imobiliare.

2. Domeniul de aplicare

Stabilirea domeniului de aplicare a dreptului de uzufruct presupune identificarea, în funcție de diferite criterii, a categoriilor de bunuri în legătură cu care se poate constitui un drept de uzufruct.

Sub acest aspect, este de reținut, în primul rând, că, potrivit art. 520 C. civ., „ uzufructul se poate stabili pe tot felul de bunuri mobile și imobile”, fiind însă necesar ca *bunurile să nu aparțină domeniului public*.

Obiectul dreptului de uzufruct îl pot forma atât un *bun individual determinat* (uzufructul cu titlu particular), cât și o *universalitate* (uzufruct universal) sau o *fracțiune dintr-o universalitate* (uzufruct cu titlu universal).

Uzufructul se poate constitui nu numai asupra *bunurilor corporale*, ci și asupra *bunurilor incorporale* (proprietate literară sau artistică, proprietate intelectuală, fond de comerț).

Însă uzufructul constituit asupra unei creanțe ori valori mobiliare nu mai este un drept real, deoarece nici dreptul din care rezultă nu este un drept real. Așadar, așa-numitul uzufruct asupra unui drept de creanță nu este un veritabil drept de uzufruct, fiind în realitate un simplu drept de folosință a creanței.

Întrucât uzufructuarul are obligația de a conserva substanța lucrului și de a restitui lucrul proprietarului la încetarea uzufructului, ar rezulta că dreptul de uzufruct poate avea ca obiect numai bunuri neconsumptibile. Cu toate acestea, art. 526 C. civ. permite constituirea dreptului de uzufruct și asupra unor *bunuri consumptibile* (ipoteză cunoscută sub denumirea de *cvasiuzufruct*), caz în care uzufructuarul dobândește dreptul de a dispune din punct de vedere material de bunurile respective, cu obligația de a restitui la încetarea uzufructului bunuri de aceeași cantitate, calitate și valoare cu cele primite sau prețul acestora.

3. Modalitățile de constituire

Dreptul de uzufruct se poate constitui prin *acte juridice inter vivos*:

- *în mod direct* (convenția ce se încheie între proprietar și cel care va beneficia de dreptul de uzufruct, deci atunci când proprietarul înstrăinează atributele ce compun uzufructul, păstrând nuda proprietate);

- *în mod indirect* (convenția prin care se transmite nuda proprietate, transmitătorul reținând pentru sine dreptul de uzufruct – de exemplu, contractul de vânzare-cumpărare cu reținerea de către vânzător a dreptului de uzufruct viager).

Dreptul de uzufruct se poate constitui și prin *acte juridice mortis causa*, testatorul dispunând printr-un legat instituirea unui drept de

uzufruct universal, cu titlu universal sau cu titlu particular în favoarea unei persoane.

Întrucât uzufructul este susceptibil de posesie, se admite că acest dezmembrământ al dreptului de proprietate poate fi dobândit și prin *uzucapiune*. Problema se pune mai ales în cazul uzucapiunii de 10 până la 20 de ani, care presupune, ca o condiție specială, buna-credință a uzucapantului, în sensul că, dacă uzucapantul a avut convingerea că a dobândit dreptul de uzufruct de la adevăratul proprietar (deși în realitate el tratase cu un neproprietar), înseamnă că el exercită posesia, de bună-credință fiind, în calitate de uzufructuar, iar nu de proprietar, astfel încât, ca efect al uzucapiunii prescurtate, va dobândi numai dreptul de uzufruct, iar nu și dreptul de proprietate.

Printr-un raționament asemănător, se ajunge la soluția potrivit căreia dreptul de uzufruct poate fi dobândit și prin aplicarea dispozițiilor înscrise în *art. 1909 alin. (1) C. civ.*

4. Drepturile uzufructuarului

a) Uzufructuarul are dreptul de a cere nudului proprietar *predarea în folosință a bunului*.

b) În cursul uzufructului, titularul acestui dezmembrământ exercită prerogativele *utilizării (folosirii) bunului și culegerii fructelor* produse de acesta.

Prerogativa folosirii bunului se exercită în aceleași condiții în care aceasta se exercită de către proprietar.

Exercitarea prerogativei de a culege fructele în deplină proprietate implică distincția între:

- *fructele naturale și industriale*, care sunt dobândite de uzufructuar numai în măsura percepției acestora;

- *fructele civile*, care se dobândesc zi cu zi și deci se cuvin uzufructuarului în proporție cu durata uzufructului său.

c) Uzufructuarul *poate ceda beneficiul (emolumentul) dreptului său*, total sau parțial, cu titlu oneros ori cu titlu gratuit. Cedând beneficiul uzufructului, uzufructuarul rămâne mai departe titular al acestui drept real principal și răspunde în continuare față de nudul proprietar, terțul beneficiar neintrând în raport juridic cu nudul proprietar. Așadar, nu trebuie confundată cedarea beneficiului uzufructului, care este posibilă,

cu cedarea dreptului de uzufruct, această din urmă operațiune juridică nefiind posibilă.

d) Uzufructuarul are la îndemână anumite *acțiuni în justiție pentru apărarea dreptului său*.

Astfel, el poate să exercite *acțiunea confesorie de uzufruct*, prin care să obțină recunoașterea dreptului său și înlăturarea oricăror tulburări ce i s-ar aduce, acțiune ce poate fi introdusă atât împotriva terțelor persoane, cât și împotriva nudului proprietar.

Uzufructuarul, care, așa cum am văzut, are calitatea de posesor în raport cu terții, poate să exercite împotriva acestora și *acțiunea posesorie*, solicitând respectarea posesiei sale ca simplă stare de fapt.

Dacă dreptul de uzufruct s-a constituit prin convenție, uzufructuarul poate să exercite împotriva nudului proprietar și o acțiune personală, izvorâtă din convenția respectivă (solicitând, spre exemplu, predarea folosinței bunului).

5. Obligațiile uzufructuarului

a) La începutul uzufructului, există pentru uzufructuar obligația *de a proceda la inventarierea mobilelor și la constatarea stării imobilelor*.

Tot înainte de a intra în folosința bunului, uzufructuarul are obligația *de a găsi o cauțiune*, adică *de a aduce angajamentul unei terțe persoane care, în caz de insolvabilitate a uzufructuarului, va fi ținută să răspundă față de nudul proprietar*.

Nudul proprietar îl poate scuti pe uzufructuar de această obligație. De asemenea, este scutit de această obligație vânzătorul sau donatorul bunului care și-a reținut uzufructul.

b) În timpul exercitării dreptului de uzufruct, uzufructuarul are obligația *de a folosi lucrul ca un bun proprietar*, de unde decurge îndatorirea de a întreține lucrul în bună stare și, deci, de a face reparațiile de întreținere. De asemenea, uzufructuarul mai are obligația *de a-l informa pe nudul proprietar în legătură cu orice tulburări aduse dreptului de proprietate de către terțe persoane*, obligația *de a respecta destinația bunului*, precum și obligația *de a suporta cheltuielile și sarcinile obișnuite*.

c) La încetarea dreptului de uzufruct (afară de cazul când uzufructul s-a stins prin consolidare sau prin pieirea totală a bunului și fără culpa uzufructuarului), se pune problema lichidării acestuia, care implică obligația uzufructuarului *de a restitui bunul* nudului proprietar în starea

în care l-a primit, cu excepția cvasi uzufructului, când va restitui bunuri de aceeași calitate, cantitate și valoare cu cele primite ori prețul acestora.

Dacă este cazul, uzufructuarul va fi obligat la despăgubiri pentru eventuala pieire sau deteriorare a lucrului din culpa sa, precum și pentru nerespectarea oricăreia dintre obligațiile sale față de nudul proprietar.

6. Drepturile nudului proprietar

Nudul proprietar beneficiază de *ius abutendi*, precum și, în raporturile cu uzufructuarul, de *ius possidendi*, iar de aici decurg următoarele drepturi:

a) *dreptul de a dispune de bun*, inclusiv prin înstrăinare, însă cu respectarea atributelor ce aparțin uzufructuarului, ceea ce înseamnă că obiectul înstrăinării îl va constitui doar nuda proprietate;

b) *dreptul de a beneficia de produsele bunului* (aceasta, deoarece perceperea lor consumă substanța bunului, ceea ce implică o dispoziție materială);

c) *posibilitatea de a exercita acțiunile în justiție* în vederea apărării drepturilor conferite de nuda proprietate: acțiunea în revendicare, acțiunea posesorie, acțiunea personală izvorâtă din convenția de constituire a dreptului de uzufruct, acțiunea negatorie.

7. Obligațiile nudului proprietar

Principala obligație ce revine nudului proprietar este o obligație negativă, anume aceea de *a nu împiedica ori stânjeni exercițiul dreptului de uzufruct*.

Ca obligații pozitive, nudul proprietar are îndatorirea de *a suporta cheltuielile și sarcinile extraordinare* ale bunului (însă uzufructuarul nu are dreptul de a fi indemnizat și pentru îmbunătățirile aduse bunului, chiar dacă prin intermediul lor s-ar fi sporit valoarea acestuia), iar dacă dreptul de uzufruct s-a constituit printr-o convenție cu titlu oneros, există și obligația de *garanție pentru evicțiune*.

8. Stingerea uzufructului

Dreptul de uzufruct încetează prin următoarele moduri:

- prin *moartea uzufructuarului persoană fizică*, dreptul de uzufruct neputându-se transmite moștenitorilor titularului, întrucât este un drept cel mult viager. În cazul uzufructuarului persoană juridică, dreptul de uzufruct nu poate trece peste 30 de ani, deci, într-o asemenea situație, dreptul de uzufruct se va stinge la *împlinirea a 30 de ani de la data constituirii* (desigur, dacă între timp nu a intervenit o altă cauză de stingere);
- dacă prin convenția de constituire a fost prevăzut un *termen extinctiv*, dreptul de uzufruct încetează prin atingerea la acel termen;
- prin *consolidare*, adică atunci când *calitatea de uzufructuar și cea de nud proprietar se întrunesc asupra aceleiași persoane*;
- prin *neexercitarea sa timp de 30 de ani*, deci prin prescripție extinctivă;
- *pieirea totală a bunului* (dacă bunul a pierit în parte, uzufructul continuă asupra părții rămase);
- *abuzul de folosință din partea uzufructuarului*, caz în care instanța, sesizată de către nudul proprietar, va pronunța decăderea uzufructuarului din dreptul său;
- prin *renunțarea uzufructuarului la dreptul său* (însă, potrivit art. 562 C. civ., creditorii uzufructuarului pot solicita anularea renunțării făcute în paguba lor);
- prin *desființarea, pe motiv de nulitate sau rezoluțiune, a titlului de proprietate al nudului proprietar*;
- prin *desființarea titlului prin care s-a constitui dreptul de uzufruct*;
- prin *exproprierea imobilului pentru cauză de utilitate publică*.

Secțiunea a 2-a. Dreptul de uz și dreptul de abitație

Dreptul de uz și dreptul de abitație sunt varietăți ale dreptului de uzufruct. În ambele cazuri, titularul dobândește prerogativa de a folosi bunul și prerogativa de a-i culege fructele *numai pentru nevoile lui și ale familiei sale*.

Tocmai de aceea, ambelor drepturi reale li se aplică regulile din materia uzufructului referitoare la constituirea și la stingerea dreptului, precum și la raporturile juridice dintre nudul proprietar și titularul dezmembrământului.

Deosebirea dintre dreptul de uz și dreptul de abitație constă în *obiectul* lor, în sensul că, atunci când acest obiect este o locuință, suntem în prezența unui drept de abitație, iar în toate celelalte cazuri, a unui drept de uz. Într-o altă formulare, se poate spune că dreptul de abitație este un drept de uz având ca obiect o locuință.

Dreptul de uz are un caracter strict personal, neputând fi cedat sau închiriat altuia.

Caracter strict personal are și dreptul de abitație, însă, în mod excepțional, titularul acestuia are dreptul la fructe civile, art. 572 alin. (2) C. civ. dispunând că el poate închiria altei persoane partea din casă pe care nu o locuiește (titularul nu ar putea însă închiria casa în întregime).

Prin Legea nr. 319/1944 se recunoaște soțului supraviețuitor un drept legal de abitație asupra locuinței ce a aparținut soțului decedat (indiferent de moștenitorii cu care vine în concurs), dacă sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:

- soțul supraviețuitor să fi locuit la data deschiderii succesiunii în locuința respectivă;
- soțul supraviețuitor să nu aibă o locuință proprie;
- locuința să facă parte din masa succesorală;
- soțul supraviețuitor să nu devină, prin moștenire, singurul proprietar al locuinței;
- *de cuius* să nu fi dispus, prin legat, altfel.

Spre deosebire de dreptul comun, acest drept de abitație al soțului supraviețuitor prezintă unele particularități, în sensul că titularul nu este ținut de cauțiunea prevăzută de art. 566 C. civ. și nu poate ceda sau închiria dreptul său în nicio situație. Ceilalți moștenitori vor putea cere restrângerea dreptului de abitație, dacă locuința nu este necesară în întregime, ori pot procura soțului supraviețuitor o altă locuință.

Secțiunea a 3-a. Servituțiile

1. Noțiune și caractere juridice

Articolul 576 C. civ. definește servitutea ca fiind „o sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt stăpân” (proprietar).

Din această definiție rezultă următoarele *caractere juridice* ale dreptului de servitute, ca dezmembrământ al dreptului de proprietate:

- servitutea constituie un *ius in re aliena*, adică un *drept real constituit asupra bunului altei persoane decât titularul dreptului de servitute*;

- servitutea presupune obligatoriu *două bunuri imobile* (nu neapărat vecine) prin natura lor, *ce aparțin la doi proprietari diferiți*, dintre care imobilul în folosul căruia se instituie servitutea poartă denumirea de *fond dominant*, iar imobilul grevat de această sarcină se numește *fond aservit* (așadar, servitutea este întotdeauna un drept imobiliar);

- servitutea este un *accesoriu al fondului*. În consecință, ea nu poate fi despărțită de fond pentru a constitui un drept de sine stătător; este inadmisibilă înstrăinarea sau ipotecarea dreptului de servitute în mod distinct de înstrăinarea sau ipotecarea fondului dominant; dreptul de servitute se transmite odată cu fondul dominant, chiar în lipsa unei stipulații exprese în acest sens în actul juridic de înstrăinare a fondului dominant; sarcina ce corespunde dreptului de servitute urmează fondul aservit în mâinile oricărui dobânditor al acestuia (sub condiția respectării formalităților de publicitate imobiliară);

- servitutea are un *caracter perpetuu* (ce decurge din caracterul accesoriu), în sensul că, dacă părțile nu au prevăzut un termen și dacă situația ce a generat servitutea se menține, dreptul de servitute va dura cât timp vor exista cele două fonduri, transmitându-se moștenitorilor;

- servitutea este *indivizibilă*, în sensul că, dacă imobilul este proprietate comună, servitutea nu se poate stabili asupra, respectiv în favoarea celui bun decât cu consimțământul tuturor coproprietarilor (coindivizarilor).

2. Clasificarea servituților

Într-o primă clasificare oferită de Codul civil, ce are drept criteriu *modul de constituire*, se deosebesc:

- servituțile *naturale*, care își au izvorul în „situația naturală a locurilor” – servitutea de scurgere a apelor naturale (art. 578 C. civ.), servitutea izvorului (art. 579-581 C. civ.), servitutea de grănițuire (art. 584 C. civ.) și servitutea de îngrădire (art. 585 și art. 600 C. civ.);

- servituțile *legale* („stabilite prin lege”) – servitutea referitoare la zidul, șanțul sau gardul comun (art. 589 C. civ.), servitutea referitoare la interdicția de a construi ori de a planta decât cu respectarea unor condiții și distanțe față de hotar (art. 607, art. 608 și art. 610 C. civ.), servitutea de vedere (art. 611-614 C. civ.), servitutea referitoare la picătura streșinilor (art. 615 C. civ.), servitutea de trecere (art. 616-619 C. civ.) etc.;

- servituțile *stabilite prin fapta omului*, adică acele servituți constituite prin convenție, testament sau uzucapiune.

Trebuie reținut că așa-numitele servituți naturale și servituți legale nu sunt, în realitate, servituți propriu-zise, ci reprezintă o concretizare a unor obligații legate de necesități de ordin social, mai ales de menținerea raporturilor de bună vecinătate, obligații ce funcționează, după caz, bilateral sau unilateral între proprietarii celor două fonduri; în alte cuvinte, suntem în prezența unor îngrădiri (limitări) ale exercițiului dreptului de proprietate asupra imobilului ce urmează a fi privit ca fond aservit.

Așadar, singurele servituți ce constituie dezmembrăminte ale dreptului de proprietate sunt servituțile stabilite prin fapta omului.

Într-o altă clasificare, ce are drept criteriu *modul lor de exercitare*, deosebim:

- servituțile *continue*, adică acelea care nu necesită mereu intervenția faptei omului pentru a fi menținute, deci ele persistă independent de eventuala pasivitate a titularului;

- servituți *necontinue*, adică acele servituți ce au trebuință de faptul actual al omului spre a fi exercitate (de exemplu, servitutea de a lua apă din fântâna proprietatea altei persoane).

În funcție de *existența sau inexistența unui semn de exteriorizare* a servituții, distingem:

- servituți *aparente*, care se recunosc prin semne exterioare, precum o ușă, o fereastră, un apeduct, o potecă etc.;

– servituți *neaparente*, ce nu au un semn care să exteriorizeze existența lor (servituțiile negative, prin însăși natura lor, sunt neaparente).

Este de remarcat că servitutea de trecere poate fi atât aparentă, cât și neaparentă, după cum există sau nu o potecă pe fondul aservit.

Combinând ultimele două clasificări, rezultă că pot exista: servituți continue și aparente, servituți continue și neaparente, servituți necontinue și aparente, servituți necontinue și neaparente. Interesul acestei combinații constă în aceea că, potrivit art. 623 C. civ., numai servituțiile continue și aparente pot fi dobândite prin uzucapiune.

Servituțiile se mai clasifică, din punctul de vedere al *obiectului lor*, în:

– servituți *pozitive*, care permit proprietarului fondului dominant de a efectua anumite acte de folosință asupra fondului aservit, cum este cazul servituții de trecere, al servituții de a lua apă de la o fântână situată pe fondul vecinului etc.;

– servituți *negative*, care impun proprietarului fondului aservit anumite restricții sau chiar împiedicări în exercițiul dreptului său de proprietate, ca în cazul servituții de a nu construi sau planta pe o anumită distanță de la linia hotarului.

O altă clasificare a servituțiilor este oferită de art. 621 C. civ., anume:

– servituți *urbane*, dacă sunt stabilite în folosul unei clădiri;

– servituți *ramidale*, dacă sunt stabilite în folosul unui teren.

3. Servituțiile stabilite prin fapta omului

Principiul în materie este dat de libertatea constituirii oricăror asemenea servituți, în măsura în care nu impun proprietarului fondului aservit un fapt personal (deci să nu aibă ca obiect prestații personale) și nu contravin ordinii publice [art. 620 alin. (1) C. civ.].

Aceste servituți se pot constitui:

– prin *titlu* (convenție sau legat). Este de reținut că servituțiile neaparente, indiferent dacă sunt continue sau necontinue, nu se pot stabili decât prin titlu (art. 624 C. civ.);

– prin *uzucapiunea de 30 de ani*, însă numai dacă este vorba de o servitute continuă și aparentă. Trebuie reținut că prin uzucapiune se poate dobândi chiar o servitute contrară unei servituți legale (de exemplu, o servitute contrară servituții de vedere la care se referă art. 611-614 C. civ.);

– prin *destinația oferită de proprietar*. Este vorba despre ipoteza în care proprietarul a două fonduri stabilește între ele o stare de fapt, care ar constitui o servitute dacă aceste fonduri ar aparține unor persoane deosebite, iar ulterior proprietarul înstrăinează unul dintre cele două fonduri și acest act de înstrăinare nu conține vreo clauză care să stingă starea de fapt corespunzătoare servituții. Potrivit art. 625 C. civ., prin destinația proprietarului se pot constitui numai servituți continue și aparente. Cu toate acestea, art. 627 C. civ. se referă la stabilirea, prin destinația proprietarului, a unor servituți aparente, fără a mai pune condiția ca acestea să fie și continue (sub incidența acestui din urmă text cade, spre exemplu, servitutea de trecere).

4. Exercițarea dreptului de servitute

4.1. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului dominant

Proprietarul fondului dominant are dreptul de a se folosi de servitute numai *în conformitate cu titlul de constituire*, fără a face vreo schimbare (în fondul dominant sau în fondul aservit) împovăraătoare pentru fondul aservit.

Dacă exercitarea unei servituți (principale) implică și o altă servitute (accesorie), proprietarul fondului dominant va exercita și această din urmă servitute, de exemplu, servitutea de a lua apă din fântâna aflată pe terenul altuia presupune și servitutea de trecere pe acel teren.

Proprietarul fondului dominant poate să exercite o acțiune în justiție specifică acestei materii, prin care se apără dreptul de servitute, anume *acțiunea confesorie de servitute*.

În măsura în care servitutea a fost constituită prin convenție, mai poate exercita împotriva proprietarului fondului aservit și o *acțiune contractuală*.

În sfârșit, în cazul servituților continue și aparente, titularul dreptului de servitute are la îndemână și *acțiunea posesorie* (art. 675 C. proc. civ.). Se admite însă că acțiunea posesorie poate fi exercitată și în cazul servituților stabilite prin titlu, chiar dacă acestea sunt necontinue sau neaparente.

Obligația principală a proprietarului fondului dominant, de care acesta este ținut indiferent de modul în care s-a constituit servitutea, este

aceea de a efectua, pe cheltuiala sa, toate lucrările necesare pentru exercitarea dreptului de servitute. Este însă posibil ca în titlul de stabilire a servituții să se prevadă că aceste cheltuieli sau o parte din ele să fie suportate de proprietarul fondului aservit.

4.2. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului aservit

Proprietarul fondului aservit are obligația de a nu face nimic de natură a diminua sau îngreuna exercițiul servituții.

Dacă servitutea, în forma stabilită inițial, a devenit prea împovărătoare sau dacă îl împiedică să facă unele reparații folositoare, proprietarul fondului aservit poate oferi proprietarului fondului dominant un loc ce ar avea aceeași întrebuințare, fără ca titularul dreptului de servitute să poată refuza această ofertă.

Dacă prin titlu s-a stabilit obligația pentru proprietarul fondului aservit de a face unele cheltuieli pentru folosirea și păstrarea servituții, există posibilitatea de a se scuti de această sarcină, prin *abandonarea fondul aservit* la dispoziția proprietarului fondului dominant.

Proprietarul fondului aservit poate să exercite anumite acțiuni în justiție. Este vorba de:

- *acțiunea negatorie* (spre exemplu, atunci când proprietarul fondului dominant continuă să exercite servitutea, deși a intervenit o cauză de stingere a acesteia);
- *acțiunea posesorie* (prin care solicită să se înlăture tulburarea ce i se aduce de o persoană care pretinde a exercita o servitute);
- *acțiunile personale* ce izvorăsc din convenția de constituire a servituții.

5. Stingerea servituțiilor

Codul civil reglementează modurile de stingere a servituțiilor stabilite prin fapta omului, însă unele dintre acestea sunt aplicabile și așa-numitelor servituții naturale și servituții legale.

Cauzele de stingere a servituțiilor sunt următoarele:

- *imposibilitatea materială de a mai exercita servitutea*, însă, în măsura în care dispare împrejurarea ce a generat această imposibilitate și

nu a trecut termenul de 30 de ani prevăzut de art. 640 C. civ., servitutea va renaște în condițiile sale inițiale. Se observă că, în realitate, este vorba de o cauză de suspendare a exercitării servituții, iar nu de stingere a ei, stingerea urmând a se produce fie prin pieirea lucrului, fie prin expirarea termenului de 30 de ani;

- *confuziunea*, adică *reunirea proprietății fondului dominant și a proprietății fondului aservit în patrimoniul aceleiași persoane*, indiferent dacă această persoană este proprietarul fondului dominant, proprietarul fondului aservit sau un terț care a dobândit atât fondul dominant, cât și fondul aservit (servitutea renaște însă dacă se desființează actul juridic în urma căruia s-a produs confuziunea);

- *prescripția extinctivă* (neexercitarea servituții timp de 30 de ani, termen ce se calculează din ziua când nu s-a mai exercitat servitutea necontinuă, respectiv din ziua când s-a făcut un act contrar servituții continue);

- *pieirea fondului aservit*;
- *împlinirea termenului* prevăzut în titlul de constituire a servituții;
- *renunțarea la servitute* din partea titularului;
- *desființarea titlului de proprietate* al celui ce a constituit servitutea sau al celui în folosul căruia s-a constituit servitutea;
- *desființarea titlului prin care s-a constituit servitutea*;
- *exproprierea fondului aservit pentru cauză de utilitate publică*, cu excepția acelor servituții care nu sunt altceva decât limitări ale exercițiului dreptului de proprietate și care sunt compatibile și cu dreptul de proprietate publică.

Secțiunea a 4-a. Dreptul de superficie

1. Noțiune și caractere juridice

Dreptul de superficie este acel drept real principal care constă în dreptul de proprietate pe care îl are o persoană, denumită superficial, asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări ce se află pe o suprafață de teren care aparține unei alte persoane, teren asupra căruia superficialul are un drept de folosință.

Așadar, dreptul de superficie presupune suprapunerea a două drepturi de proprietate aparținând la două persoane diferite: dreptul de pro-

prietate asupra construcției, plantației sau altei lucrări, ce aparține superficiarului, precum și dreptul de proprietate asupra terenului pe care se află acestea, care aparține unei alte persoane decât superficiarul. Pe lângă aceste două drepturi de proprietate mai există și un drept de folosință (al superficiarului asupra terenului).

Dreptul de superficie reprezintă o derogare de la art. 489 C. civ., potrivit căruia proprietatea terenului cuprinde proprietatea a tot ce se află pe suprafața lui, precum și de la art. 482 C. civ., care stabilește că proprietatea asupra unui lucru dă dreptul asupra a tot ce se unește, ca accesoriu, la acesta.

Dreptul de superficie prezintă următoarele *caractere juridice*:

- este un *drept real imobiliar*, purtând asupra unei suprafețe de teren;

- este un *drept perpetuu*, întrucât există în timp cât durează construcția, plantația sau lucrarea (în mod excepțional, s-ar putea întâlni și un drept de superficie temporar, anume dacă într-un contract de locațiune s-ar stipula că locatarul are dreptul de a construi sau planta și că locatorul va deveni proprietarul construcției sau lucrării numai la expirarea locațiunii);

- *nu poate înceta pe calea partajului*, întrucât dreptul de proprietate al superficiarului și dreptul proprietarului terenului nu sunt în stare de indiviziune, ci sunt două drepturi distincte.

2. Constituirea dreptului de superficie

Dreptul de superficie se poate constitui prin acte juridice (convenție și legat) și prin uzucapiune.

Un astfel de drept real principal își poate avea izvorul *direct* fie în convenția prin care proprietarul unui imobil compus din teren și construcție transmite dreptul de proprietate doar asupra construcției, ceea ce înseamnă că a constituit un drept de superficie, fie în convenția încheiată de proprietarul terenului cu cel ce urmează a construi, planta sau edifica o altă lucrare pe terenul respectiv. Într-o asemenea din urmă situație, dreptul de proprietate asupra construcției, plantației sau altei lucrări se dobândește treptat, pe măsura încorporării materialelor în teren, însă dreptul de folosință asupra terenului se dobândește din chiar momentul încheierii convenției cu proprietarul acestuia, considerându-se că acesta din urmă este și momentul dobândirii dreptului de superficie.

Se admite că dreptul de superficie se poate naște și *indirect*, adică dintr-o convenție ce nu a avut ca obiect constituirea dreptului de superficie, ci transmiterea atât a dreptului de proprietate asupra construcției, cât și a dreptului de proprietate asupra terenului, însă, din anumite motive, nu s-a transferat și acest din urmă drept de proprietate.

În toate cazurile de constituire a dreptului de superficie prin convenție, este necesară forma autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

Dreptul de superficie se poate constitui și prin *act juridic mortis causa*, în măsura în care testatorul ar dispune printr-un legat instituirea unui astfel de drept real principal în favoarea unei persoane.

Ca mod de dobândire a dreptului de superficie, vom reține și *uzucapiunea*, mai ales atunci când este vorba de uzucapiunea de 10 până la 20 de ani. Ipoteza este următoarea: o persoană încheie o convenție de constituire (sau de transmitere) a unui drept de superficie cu o altă persoană decât proprietarul terenului (sau decât adevăratul superficiar), având însă convingerea că a tratat cu adevăratul proprietar (adevăratul superficiar); posesia utilă exercitată în termenul prevăzut de lege corespunde numai dreptului de superficie, iar nu și dreptului de proprietate asupra terenului, așa încât, prin uzucapiunea prescurtată, nu se va dobândi decât dreptul de superficie.

În schimb, dobândirea dreptului de superficie prin uzucapiunea de 30 de ani este mai mult o ipoteză teoretică, întrucât, nefiind nevoie nici de just titlu, nici de bună-credință, este de presupus că posesorul va uzucapa însuși dreptul de proprietate (se poate totuși întâlni în cazul celor ce nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor, adică al străinilor și al apatrizilor).

3. Exercițarea dreptului de superficie

Superficiarul exercită asupra construcției, plantației sau lucrării toate atribuțiile conferite de dreptul de proprietate. Cu privire la terenul pe care se află construcția, plantația sau lucrarea, superficiarul exercită și atributul folosinței, având totodată și o dispoziție materială limitată, în sensul că poate dispune de substanța lui, însă numai în limitele impuse de necesitatea realizării construcției, plantației sau lucrării (amenajări, săpături etc.).

Superficiarul poate înstrăina sau greva construcția, plantația sau lucrarea, fără a fi nevoie de consimțământul proprietarului terenului. În

caz de înstrăinare, se transmite și dreptul de folosință asupra terenului, ceea ce înseamnă că se înstrăinează însuși dreptul de superficie.

Superficiarul poate să exercite acțiunea confesorie, acțiunea posesorie, precum și, dacă este cazul, acțiunea personală izvorâtă din convenția de constituire a dreptului de superficie.

4. Stingerea dreptului de superficie

Dreptul de superficie se stinge:

- când superficiarul dobândește și dreptul de proprietate asupra terenului sau dacă proprietarul terenului dobândește și dreptul de proprietate asupra construcției, plantației sau lucrării;
- dacă un terț devine proprietar atât al terenului, cât și al construcției, plantației sau lucrării;
- în caz de dispariție (pieire totală sau desființare în totalitate) a construcției, plantației sau lucrării (dispariția parțială nu duce la încetarea dreptului de superficie);
- la încetarea contractului de locațiune în care s-a prevăzut că locatarul are dreptul de a construi, planta sau edifica alte lucrări și că locatorul va deveni proprietarul construcției, plantației sau lucrării numai la expirarea locațiunii.

Jurisprudență relevantă

Decizii de speță ale instanței supreme

1. Trib. Suprem, Colegiul civil, decizia nr. 1122/1966, în *C.D. 1966*, Ed. Științifică, București, 1967, p. 133

Nudul proprietar este îndreptățit să îl urmărească pe uzufructuar, încă în cursul folosinței, pentru executarea obligațiilor sale cu privire la felul de întrebuințare și de folosință a bunului, printr-o acțiune obișnuită care să nu aibă ca scop stingerea uzufructului, ci numai executarea obligațiilor, și care să se rezolve, în caz de neexecutare, în daune civile. Rațiunea acestei soluții constă în aceea că, de vreme ce nudul proprietar are dreptul să ceară, în cursul uzufructului, încetarea acestuia prin abuz de folosință, cu atât mai mult își are justificarea o acțiune prin care se cere numai executarea obligației, această cerere fiind mai puțin radicală în efectele ei.

Prin urmare, în cazul degradării de către uzufructuar a imobilului ce formează obiectul uzufructului, nudul proprietar are dreptul să îl acționeze pentru a fi obligat să readucă imobilul în stare de folosință, fără a cere însă și stingerea uzufructului (art. 541, art. 545 și art. 558 C. civ.).

2. Trib. Suprem, Secția civilă, decizia nr. 416 din 28 februarie 1985, în *R.R.D. nr. 1/1986*, p. 62

Potrivit art. 572 alin. (2) C. civ., titularul dreptului de abitație este în drept să închirieze partea din casă pe care nu o locuiește.

Ca urmare, titularul dreptului de proprietate asupra casei nu se poate opune la încheierea acestui act juridic de către titularul dreptului de abitație.

3. I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 4.826 din 3 iunie 2005, în *Dezmembrămintele dreptului de proprietate. Practică judiciară*, de M.M. Pivniceru, Ed. Hamangiu, București, 2007, p. 48

Servitutea, ca sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea altui imobil, este un dezmembrământ al dreptului de proprietate. Acest drept are caracter de accesoriu al fondului, de care nu poate fi despărțit spre a forma un drept de sine stătător. Ca atare, sunt lipsite de relevanță juridică considerentele reclamanților privind schimbarea titularului dreptului de proprietate asupra terenului formând fondul aservit.

Pe de altă parte, acest drept are caracter perpetuu, durând cât timp va dura imobilul și situația din care s-a născut. Ca atare, nu sunt întemeiate criticile privind afectarea dreptului de proprietate, atât timp cât reclamanții sunt în continuare titularii dreptului de proprietate, transmis prin vânzare-cumpărare, asupra terenului afectat de această sarcină printr-un drept constituit anterior cumpărării și transmis ca atare.

4. Trib. Suprem, Secția civilă, decizia nr. 1198 din 7 iulie 1982, în *R.R.D. nr. 8/1983*, p. 60

Este de principiu că servitutea este indivizibilă, întrucât se constituie asupra întregului imobil aservit și profită întregului fond dominant. Când unul sau ambele fonduri aparțin mai multor coproprietari, constituirea

servituții trebuie să se facă în contradictoriu cu toți coproprietarii fondului.

5. I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 7228 din 17 decembrie 2004, în *Dezmembrămintele dreptului de proprietate. Practică judiciară*, de M.M. Pivniceru, Ed. Hamangiu, București, 2007, p. 49

Dreptul de servitute este un drept real principal derivat, perpetuu și indivizibil, constituit asupra unui imobil numit fond aservit, pentru uzul și utilitatea altui imobil, fond dominant, imobile care aparțin unor proprietari diferiți.

Astfel fiind, în mod legal au reținut instanțele că, în speță, părțile aflându-se în coproprietate, stabilirea unei servituți este inadmisibilă.

6. Trib. Suprem, Secția civilă, decizia nr. 783 din 6 iunie 1969, în *R.R.D. nr. 11/1969*, p. 175

Prin destinația proprietarului, care potrivit art. 625 C. civ. ține loc de titlu numai în privința servituților continue și aparente, se înțelege starea de lucruri stabilite de proprietarul aceluiași fond între două părți ale acestui fond, astfel ca una dintre ele să servească celeilalte, stare ce subzistă și după ce fondul a fost despărțit prin înstrăinare sau partaj, formând două imobile aparținând a doi proprietari diferiți.

Pentru a exista o atare destinație, este necesar ca ea să aibă un caracter permanent, de natură să stabilească o servitute, iar nu un caracter provizoriu, dovada putând fi făcută prin orice mijloc de probă admis de lege.

Într-o atare situație, servitutea ia naștere în momentul despărțirii fondului.

7. Trib. Suprem, Colegiul civil, decizia nr. 1391 din 1 octombrie 1968, în *R.R.D. nr. 3/1969*, p. 171

Obligația de a respecta distanța plantațiilor, în sensul art. 607 C. civ., dispăre când proprietarul fondului a obținut servitutea contrară, adică dreptul de a avea plantații la o distanță inferioară. O atare servitute, continuă și aparentă, poate fi dobândită și prin prescripție achizitivă (uzucapiune) de 30 ani, care, odată împlinită, nu mai poate fi înlăturată prin acțiunea ce ar introduce proprietarul fondului aservit

împotriva proprietarului fondului dominant, acțiune care s-a prescris prin acel termen (art. 623 C. civ.).

8. I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 3903 din 12 mai 2005, www.scj.ro

Conform art. 639-640 C. civ., servitutea se stinge prin neuz în curs de 30 de ani, termenul începând să curgă de la data la care a încetat a fi folosită, în cazul servituților necontinue, ori din ziua în care s-a făcut un act contrar, în cazul servituții continue.

Prin urmare, față de obiectul cererii de chemare în judecată și față de dispozițiile legale în vigoare, instanțele aveau a examina dacă servitutea constituită inițial a mai fost folosită, iar dacă nu a mai fost folosită, data de la care a început neuzul.

9. I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 888 din 13 februarie 2008, în *Dreptul de proprietate. Practică judiciară. Vol. I. Caractere juridice, subiecte, modalități, dezmembrăminte*, de A.C. Bodea, Ed. Hamangiu, București, 2010, p. 465 și urm.

Dreptul de superficie este un drept real care constă în dreptul de proprietate pe care îl are o persoană, denumită superficial, asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări care se află pe terenul aparținând altuia, teren cu privire la care superficialul capătă un drept de folosință. Fiind un drept real, acesta nu se stinge prin neuz, conferind titularului său atributele de posesie, folosință și dispoziție.

Posesia și folosința terenului pe care se află construcția se exercită în strânsă legătură și în limitele necesare exercitării dreptului de proprietate care intră în alcătuirea dreptului de superficie.

Superficialul are un drept de dispoziție material asupra terenului care constă în posibilitatea de a dispune de substanța terenului numai în vederea folosirii construcției.

Ca atare, dreptul de superficie se referă la folosința terenului pe care se află construcția, având aceeași durată ca și existența construcției.

În speță, dreptul de superficie invocat de recurentă nu mai subzistă, întrucât construcția a fost demolată, iar demolarea acesteia a fost dispusă legal.

10. I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 3647 din 4 iunie 2008, www.scj.ro

Dreptul de suprafață este un dezmembrământ al dreptului de proprietate, ce poate fi definit ca dreptul de proprietate al unei persoane asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări ce se află pe terenul proprietatea unei alte persoane, teren asupra căruia suprafațiarul are un drept de folosință.

Dreptul de suprafață poate fi constituit prin convenția părților, prin uzucapiune și prin lege.

Dreptul de suprafață a făcut și obiectul de analiză a Curții Europene a Drepturilor Omului într-o cerere îndreptată împotriva României, iar instanța europeană, în urma analizei jurisprudenței instanțelor române, a concluzionat că dreptul de suprafață poate fi dobândit numai prin mijloacele mai sus amintite și că simplul fapt de a ridica o construcție pe terenul altuia, chiar cu totală bună-credință, nu este de natură să conducă la recunoașterea unui drept de suprafață.

Prin urmare, atunci când se invocă constituirea dreptului de suprafață prin convenția părților, este necesar să se facă dovada că proprietarul terenului dezmembrat și-a exprimat în mod neechivoc și fără posibilitate de interpretare voința de a-și greva proprietatea.

În speță, se constată că părțile, inițial, au consimțit la constituirea unui drept de suprafață condiționat însă de obținerea tuturor autorizațiilor de demolare și de construire, iar prin al doilea act adițional părțile au convenit ca locatarul să obțină în numele locatorului autorizațiile necesare pentru buna și justă utilizare a spațiului închiriat.

Deși reclamanta a fost sancționată contravențional pentru executarea fără autorizație a unor lucrări, din actele dosarului nu rezultă că aceasta ar fi încercat să o determine pe societatea pârâtă să obțină, în calitate de proprietar al terenului, autorizațiile necesare pentru demolare și construire, părțile preferând să încheie un al doilea act adițional prin care se conferă societății reclamante un drept de preempțiune.

Prin urmare, clauza de la punctul VI al contractului de închiriere nu poate fi considerată ca o convenție în baza căreia s-a născut dreptul de suprafață, din moment ce condiția obținerii autorizațiilor nu a fost îndeplinită, iar părțile au încheiat ulterior acte adiționale prin care, deși nu modifică sau înlătură acest punct din contractul de închiriere, pun sub semnul întrebării intenția de a constitui un drept de suprafață.

Lipsa de reacție a societății pârâte la momentul la care au început lucrările de amenajare nu poate echivala cu acordul neechivoc în constituirea dreptului de suprafață, atitudinea pârâtei având relevanță doar sub aspectul calității reclamantei de constructor de bună-credință.

Spețe

1. X i-a vândut lui Y un teren agricol în suprafață de 1 ha, cu prețul de 20.000 de lei; în contract părțile nu au prevăzut nimic în legătură cu recolta neculeasă aflată pe acel teren. După ce Y a cules recolta, X i-a solicitat plata contravalorii acesteia.

Cerință: Arătați motivat dacă este întemeiată pretenția lui X.

2. La 1 decembrie 2008, A i-a închiriat lui B o locuință, în schimbul unei chirii lunare de 500 de lei, durata contractului fiind de 3 ani. La 1 august 2009, A a constituit un uzufruct viager în favoarea lui C asupra locuinței respective.

Cerință: Având în vedere faptul că B nu a plătit nicio chirie până la data de 1 decembrie 2009, arătați motivat cui trebuie să îi plătească acesta atât chiria restantă, cât și chiria care va deveni scadentă în viitor.

3. Prin cererea de chemare în judecată, reclamantii au solicitat instanței stabilirea părții din imobil la care se referă dreptul pârâtului.

În fapt, reclamantii R.V. și T.C. au cumpărat în întregime bunul imobil format dintr-o construcție de la F.R. – cota sa ideală de $\frac{1}{2}$ din bun –, respectiv de la pârâtul F.G. – restul de $\frac{1}{2}$ din bun –, acesta din urmă rezervându-și un drept de abitație în limita acestei cote. Ulterior, pârâtul a ocupat și parte din imobil corespunzătoare cotei celui alt vânzător.

Cerință: Discutați admisibilitatea acțiunii și posibilitatea stabilirii de către instanță a determinării părții din locuință care face obiectul abitației.

4. X i-a vândut lui Y o locuință, cu rezerva dreptului de abitație viageră în favoarea vânzătorului. Ulterior, Y nu i-a mai permis lui X să folosească locuința respectivă, schimbând încuietoarea de la ușă. X l-a chemat în judecată pe Y, solicitând instanței să anuleze contractul pe motiv că pârâtul îl împiedică să exercite dreptul de abitație.

Întrebări:

1. Ce va hotărî instanța și cu ce motivare?

2. Ce mijloace juridice are la îndemână titularul dreptului de abitație pentru a-și apăra dreptul său atunci când nudul proprietar împiedică ori stânjenește exercițiul dreptului de abitație?

5. Reclamantul A.N. l-a chemat în judecată pe pârâțul C.R., pentru ca instanța să pronunțe rezoluțiunea contractului încheiat între părți la data de 20 mai 1994.

În fapt, s-a reținut din examinarea contractului încheiat între părți că acesta cuprinde în fond două acte juridice distincte, încorporate într-unul și același înscris, și anume contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra locuinței, iar, pe de altă parte, convenția prin care părțile au constituit un drept de abitație viageră asupra a două încăperi din locuință în favoarea reclamantului vânzător.

Reclamantul a arătat că, după achitarea prețului și dobândirea apartamentului de către pârâțul cumpărător la 10 iunie 1994, acesta din urmă a refuzat accesul reclamantului vânzător în locuință.

Întrebare: Ce soluție a pronunțat instanța și cu ce motivare?

6. Prin cerere introductivă de instanță, reclamantul C.G. a solicitat evacuarea pârâtei F.L. din imobilul situat în Iași, str. P nr. 35.

În fapt, între părți a intervenit un contract de vânzare-cumpărare a unui apartament cu două camere, pe care reclamantul l-a vândut pârâtei, cu rezerva dreptului său de abitație viageră. Profitând de faptul că reclamantul i-a permis accesul în locuință, într-una din aceste ocazii, F.L. a refuzat să mai părăsească apartamentul, motivând că, în baza dreptului său de proprietate, poate ocupa camera liberă.

Întrebare: Ce soluție a pronunțat instanța și cu ce motivare?

7. X l-a chemat în judecată pe Y, solicitând instanței să dispună insti-tuirea în favoarea sa a unei servituți de trecere, cu piciorul și tractorul, pe terenul proprietatea pârâțului. Y a cerut respingerea acțiunii ca fiind introdusă de o persoană fără calitate procesuală activă, întrucât X este doar arendaș al terenului înfundat.

Întrebare: Ce a decis instanța? Motivați.

8. *Primus* l-a chemat în judecată pe *Secundus*, solicitând instanței să dispună instituirea în favoarea sa a unei servituți de trecere pe terenul proprietatea pârâțului. În motivarea cererii, reclamantul a arătat, în esență, că este proprietarul unui fond înfundat, în sensul că drumul său de acces la calea publică prezintă unele dificultăți de amenajare, iar, în condiții meteorologice defavorabile, devine aproape impracticabil. Pârâțul a cerut respingerea acțiunii.

Întrebare: Ce a hotărât instanța și cu ce motivare?

9. Reclamanta L.C. a solicitat instanței constituirea unei servituți în favoarea sa pe terenul învecinat, proprietatea pârâtului C.E., întrucât drumul sătesc se află la distanța de 3 metri de proprietatea reclamantei, însă calea de acces este impracticabilă din cauza pantei înclinate de 60 grade pe care o prezintă.

Prin expertiza efectuată în cauză s-a stabilit că reclamanta își poate crea cale de acces prin excavarea a 49 metri cubi de pământ; reclamanta a arătat că nu are mijloace materiale pentru amenajarea căii de acces.

Întrebare: Ce soluție va pronunța instanța și cu ce motivare?

10. X l-a chemat în judecată pe Y, solicitând instanței să dispună instituirea în favoarea sa a unei servituți de trecere pe terenul proprietate pârâtului, deoarece terenul proprietatea sa nu are acces la calea publică.

Pârâtul a arătat că, în principiu, nu se opune constituirii dreptului de servitute de trecere, solicitând însă ca reclamantul să fie obligat să îi dea în compensare, din terenul proprietatea acestuia, o suprafață egală cu cea care va servi ca acces la calea publică.

Reclamantul a declarat că nu este de acord cu pretenția pârâtului.

Cerință: Arătați motivat dacă pretenția pârâtului este întemeiată.

11. Prin cererea înregistrată 19 ianuarie 1999, reclamantul M.L. l-a chemat în judecată pe fratele său M.I., pentru a fi obligat să îi permită a lua apă din fântâna situată pe terenul pârâtului alăturat proprietății reclamantului și, în acest scop, să facă amenajările necesare, prin ridicarea unei porțiuni de gard și a ghizdelor fântânii.

Instanța a admis acțiunea, reținând în favoarea reclamantului existența unui drept de servitute de izvor dobândit prin uz îndelungat de peste 30 de ani, încât acțiunea sa se fondează pe prevederile art. 620 C. civ.

Întrebare: Este legală soluția instanței? Motivați.

12. Reclamantul M.A. l-a chemat în judecată pe pârâtul M.N., solicitând instanței ca, prin hotărârea pe care o va pronunța, să îl oblige pe pârât să taie sau să scoată arborii aflați la o distanță mai mică de 2 m de linia de hotar dintre proprietăți, precum și să astupe cu cărămizi fereastra situată la distanța de 1,50 m de gardul despărțitor.

Instanța a respins această acțiune ca fiind prescrisă, reținând că dreptul la acțiune al reclamantului este prescris, întrucât, de la momentul la care pârâtul a plantat respectivii arbori, au trecut mai mult

de 3 ani, termen prevăzut de art. 3 și art. 7 din Decretul nr. 167/1958 pentru acțiunile ce au ca obiect obligații de a face.

Cerință: Comentați soluția instanței.

13. La data de 7 ianuarie 2006, A i-a vândut lui B dreptul său de suprafață asupra unui teren cu pomi fructiferi, contractul dintre părți având forma unui înscris sub semnătură privată.

La 10 februarie 2009, A l-a chemat în judecată pe B, solicitând instanței declararea nulității absolute a contractului, susținând că, la data încheierii actului, dispozițiile legale aplicabile prevedeau obligativitatea încheierii în formă autentică a oricărui act juridic prin care se realiza înstrăinarea unui drept real.

B s-a apărut motivând că acțiunea reclamantului este deja prescrisă, deoarece, fiind vorba doar de un dezmembrământ al dreptului de proprietate, intervine nulitatea relativă, care ar fi putut fi invocată numai până la data de 7 ianuarie 2009.

Întrebări:

1. Este întemeiată apărarea lui B? Argumentați.
2. Ce va hotărî instanța și cu ce motivare?

Teste grilă

1. Spre deosebire de dreptul de proprietate privată, dreptul de uzufruct:
 - a) este esențialmente temporar;
 - b) se stinge prin neuz;
 - c) poate avea ca obiect și o universalitate.
2. Dreptul de uzufruct având ca obiect un teren:
 - a) poate fi cedat prin acte juridice *inter vivos* numai dacă acestea se încheie în formă autentică;
 - b) poate forma obiect al unei urmăriri silite imobiliare;
 - c) nu se transmite moștenitorilor uzufructuarului.
3. Uzufructuarul:
 - a) poate să exercite acțiunea confesorie și împotriva nudului proprietar;
 - b) dobândește fructele, indiferent de felul acestora, proporțional cu durata dreptului de uzufruct;
 - c) poate să cedeze emolumentul dreptului său.

4. Uzufructuarul:

- a) nu are dreptul de a fi indemnizat pentru îmbunătățirile aduse lucrului;
- b) trebuie să suporte toate cheltuielile și sarcinile lucrului;
- c) beneficiază de garanția pentru evicțiunea provenită din fapta unui terț și în cazul constituirii indirecte a uzufructului.

5. Uzufructuarul are dreptul la:

- a) despăgubiri pentru îmbunătățirile aduse lucrului numai dacă acestea au sporit valoarea lucrului;
- b) restituirea cheltuielilor făcute pentru dobândirea fructelor;
- c) fructe naturale, industriale și civile.

6. În cazul uzufructului, nudul proprietar:

- a) are obligația de a nu-l stânjeni pe uzufructuar în exercitarea dreptului său, neputând astfel înstrăina bunul;
- b) îl va garanta pe uzufructuar contra evicțiunii în toate situațiile;
- c) va suporta cheltuielile făcute cu reparațiile importante ale bunului.

7. În materia dreptului de uzufruct:

- a) în cazul constituirii indirecte a uzufructului, înstrăinătorul nu are obligația de a găsi o cauțiune;
- b) uzufructuarul nu este îndreptățit să exercite acțiunea posesorie împotriva nudului proprietar;
- c) produsele se cuvin uzufructuarului numai în măsura perceperii acestora.

8. La încetarea uzufructului:

- a) fructele civile și industriale se cuvin proprietarului numai dacă nu au fost percepute de către uzufructuar;
- b) uzufructuarul poate solicita restituirea cheltuielilor care au sporit valoarea bunului;
- c) în cazul bunurilor consumptibile, uzufructuarul poate restitui prețul bunurilor.

9. Dreptul de uz:

- a) are ca obiect o locuință;
- b) conferă uzuarului dreptul de a culege toate fructele bunului;
- c) nu poate fi cedat către o terță persoană.

10. Dreptul de uz:

- a) nu poate fi înstrăinat;
- b) nu poate fi închiriat;
- c) are ca obiect numai bunuri mobile.

11. Constituie o modalitate de stingere a dreptului de uz:

- a) exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- b) moartea proprietarului;
- c) pieirea parțială a bunului.

12. Acțiunea negatorie prin care se contestă un drept de abitație este:

- a) reală;
- b) imobiliară;
- c) prescriptibilă extinctiv.

13. Spre deosebire de abitația de drept comun (reglementată în Codul civil), dreptul de abitație al soțului supraviețuitor:

- a) are caracter temporar;
- b) nu poate fi închiriat, nici măcar în parte, de către titular;
- c) nu poate fi înstrăinat.

14. Servituțile continue și neaparente se pot constitui prin:

- a) titlu;
- b) destinația proprietarului;
- c) uzucapiune.

15. După modul de exercitare, servituțile se clasifică în:

- a) urbane și rurale;
- b) continue și necontinue;
- c) aparente și neaparente.

16. Servitutea:

- a) nu poate fi dobândită prin uzucapiunea prescurtată;
- b) se stinge prin neuz;
- c) poate fi ipotecată distinct de fondul dominant, însă nu poate fi înstrăinată separat de acesta.

17. Servitutea rurală este acea servitute:

- a) stabilită în folosul unui imobil situat în mediul rural;

- b) care grevează un imobil situat în mediul rural;
- c) stabilită în folosul unui teren.

18. Servituțiile urbane sunt acele servituți care:

- a) grevează o clădire;
- b) privesc imobile situate în orașe sau municipii;
- c) sunt stabilite în folosul unei clădiri.

19. Servitutea:

- a) este un drept real accesoriu dreptului de proprietate;
- b) este un accesoriu al fondului;
- c) se dobândește numai prin titlu sau direct în temeiul legii.

20. Nu pot fi dobândite prin uzucapiune:

- a) servituțiile necontinue și aparente;
- b) servituțiile continue și aparente;
- c) servituțiile necontinue și neaparente.

21. Spre deosebire de dreptul de abitație, dreptul de superficie:

- a) este un drept imobiliar;
- b) este un drept perpetuu;
- c) se stinge prin pieirea totală a construcției.

22. Dreptul de superficie:

- a) este transmisibil prin act juridic;
- b) poate fi dobândit prin uzucapiune;
- c) este imprescriptibil extinctiv.

23. Dreptul de superficie:

- a) justifică exercitarea unei acțiuni în grănițuire;
- b) se stinge prin neuz;
- c) nu poate fi constituit prin legat.

24. Dreptul de superficie:

- a) poate fi apărat prin acțiunea în resciziune, dacă acest drept a fost constituit în favoarea unui minor;
- b) se stinge prin expropriere pentru cauză de utilitate publică;
- c) este un drept real accesoriu dreptului de proprietate.

25. Acțiunea confesorie întemeiată pe dreptul de suprafață este:

- a) reală;
- b) prescriptibilă extintiv;
- c) imobiliară.

Rezolvări spețe

1. Fructele industriale existente, dar neculese la începutul dreptului de uzufruct, nu mai pot fi pretinse de nudul proprietar.

2. Fructele civile se dobândesc prin simpla ajungere la scadență. În consecință, chiria scadentă până la 1 august 2009 se cuvine lui A, iar chiria scadentă după data constituirii uzufructului se cuvine lui C.

3. Prin stabilirea întinderii dreptului de abitație și determinarea părții din locuință ce poate fi folosită de pârât nu este îngreunat dreptul acestuia, deoarece i se asigură exercițiul lui în limitele prevăzute în contract. Acțiunea este, prin urmare, admisibilă. Reclamantul justifică un interes legitim pentru formularea acțiunii, pentru că sunt și ei îndreptățiți să folosească parte din locuință, dreptul lor fiind limitat însă la cota de $\frac{1}{2}$ care nu face obiectul abitației. Așadar, prezintă interes determinarea părții din locuință care face obiectul abitației; astfel, dreptul pârâtului se circumscrie părții efective pe care o folosea anterior înstrăinării, neputându-se extinde, după înstrăinare, în partea de imobil folosită efectiv de celălalt coproprietar care a vândut cota sa de $\frac{1}{2}$ tot reclamanților. A reține contrariul ar însemna să se pună în discuție valabilitatea clauzei de abitație inserate în convenție, care privește numai $\frac{1}{2}$ din imobil. Or, nu este posibil să se interpreteze că, urmare a înstrăinării cotei de $\frac{1}{2}$ din locuință, pârâtul a dobândit și folosința asupra părții din locuință pe care nu a avut-o niciodată. Așadar, sensul clauzei de abitație este acela de a-i conferi pârâtului folosința părții din locuință deținute anterior înstrăinării (C.A. Iași, decizia civilă nr. 807 din 11 aprilie 2000, în *Jurisprudența Curții de Apel Iași în materie civilă pe anul 2000*, de M. Gaiță, M.M. Pivniceru, Ed. Lumina Lex, București, 2001, p. 37).

4. Instanța va respinge acțiunea, deoarece împiedicarea exercitării dreptului de abitație nu constituie cauză de nulitate a contractului prin care s-a constituit respectivul drept real principal, titularul acestuia având la dispoziție fie acțiunea confesorie, fie acțiunea contractuală (a

se vedea și C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 1767 din 29 septembrie 1992, în *B.J. 1990-2003*, Ed. All Beck, București, 2004, p. 268).

5. Instanța a respins cererea ca neîntemeiată.

Din coroborarea art. 565 C. civ. cu art. 539 C. civ., rezultă că drepturile de uz și de abitație se stabilesc și se pierd în același mod ca și uzufructul și că proprietarul care a constituit aceste drepturi nu poate prin faptul său a vătăma drepturile uzufructuarului, ale uzuarului sau ale titularului dreptului de abitație.

În vederea valorificării dreptului său derivând din actul juridic cu caracter constitutiv, încorporat în contractul încheiat în formă autentică, reclamantul are la dispoziție, la alegere, pentru a intra în spațiul locativ a cărui folosință și-a rezervat-o, fie o acțiune reală (confesorie), care îndeplinește pentru titularul unui drept de abitație rolul pe care îl are acțiunea în revendicare pentru proprietar, fie o acțiune personală fondată pe actul juridic care constituie titlul abitației.

Nerespectarea de către pârâtul proprietar a celui de-al doilea act juridic cuprins în contractul încheiat, prin care s-a constituit în favoarea reclamantului un drept real imobiliar de abitație, chiar în cazul în care culpa cumpărătorului se dovedește, nu poate justifica soluția de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare.

Așadar, reclamantul nu are posibilitatea de a solicita rezoluțiunea actului translativ de proprietate, deoarece pârâtul cumpărător și-a executat obligațiile asumate prin contractul de vânzare-cumpărare (C.A. Ploiești, decizia civilă nr. 47 din 9 ianuarie 1995, în *B.J. 1993-1997*, Ed. Lumina Lex, București, 1999, p. 374).

6. Instanța a admis cererea reclamantului. Din conținutul art. 572 alin. (2) C. civ., care prevede pentru titularul dreptului de abitație posibilitatea închirierii părții din clădire ce îi prisosește, fără ca proprietarul să se poată opune încheierii actului, rezultă că, pe durata existenței dreptului de abitație, nudul proprietar nu are dreptul să folosească locuința fără acordul titularului dreptului de abitație, singurul care poate exercita atributul folosință. Deoarece nudul proprietar nu are un titlu legal pentru folosirea locuinței, în apărarea dreptului său, titularul abitației poate folosi acțiunea în evacuarea acestuia (C.A. Iași, decizia civilă nr. 656 din 30 aprilie 1999, în *Jurisprudența Curții de Apel Iași în materie civilă pe anul 1999*, de M. Gaiță, M.M. Pivniceru, Ed. Lumina Lex, București, 2000, p. 22).

7. Calitatea procesuală aparține proprietarului, titularului altui drept real principal sau chiar posesorului, nu însă și simplului detentor. Arendașul va trebui să îi solicite arendatorului să îi asigure folosința terenului dat în arendă (a se vedea și C.A. București, Secția a IV-a civilă, decizia nr. 1326 din 25 iunie 2007, în *C.P.J.C. 2007*, Ed. Wolters Kluwer, București, 2009, p. 602 și urm.).

8. Instanța a respins acțiunea, nefiind îndeplinite condițiile ce rezultă din art. 616 C. civ., textul referindu-se la un fond „care nu are nicio ieșire la calea publică”.

9. Articolul 616 C. civ. vizează imposibilitatea absolută de ieșire la drumul public a celui care reclamă constituirea unei servituți pe terenul proprietatea altei persoane, textul găsiindu-și aplicarea atât în situațiile în care pentru proprietarul fondului dominant nu există nicio ieșire la calea publică, cât și în ipoteza existenței unei căi de acces care prezintă însă grave inconveniente sau este periculoasă.

Întrucât instituirea unei servituți de trecere constituie o îngrădire a dreptului de proprietate pentru proprietarul fondului aservit, cu consecința micșorării valorii economice, deoarece exercitarea dreptului de trecere influențează negativ folosirea deplină a terenului aservit, dacă locul înfundat are ieșire la calea publică pe un drum care poate deveni practicabil cu efectuarea unor cheltuieli, textul nu își mai găsește aplicare.

În speță, existența unei pante înclinată de 60 de grade nu constituie un impediment de natură să confere terenului reclamantei calitatea de „loc înfundat” în sensul art. 616 C. civ., cât timp expertul a stabilit că se poate realiza o cale de acces la drumul public, iar împrejurarea că reclamanta nu are mijloace materiale pentru amenajarea căii de acces la drumul public nu are relevanță juridică, deoarece caracterul de loc înfundat al terenului nu este dat de lipsa posibilităților materiale ale proprietarului pentru a-și asigura accesul la drumul public. Prin urmare, soluția corectă va fi de respingere a acțiunii (C.A. Iași, decizia civilă nr. 698 din 8 mai 2002, în *Jurisprudența Curții de Apel Iași în materie civilă pe anul 2002*, de M.M. Pivniceru, M. Gaiță, Ed. Lumina Lex, București, 2004, p. 32).

10. Pretenția pârâtului nu este întemeiată, deoarece proprietarul fondului dominant nu poate fi obligat să dea în compensare proprietarului

fondului aservit o suprafață de teren egală cu cea care servește ca acces la calea publică, ci numai la despăgubiri pentru paguba cauzată.

11. Dreptul de a lua apă din fântâna sau izvorul situat pe terenul proprietatea altei persoane și care nu curge în mod natural și pe proprietatea celui care solicită servitutea, fără a se confunda cu servitutea izvorului (art. 579-580 C. civ.), constituie o servitute discontinuă și neaparentă, potrivit art. 622 C. civ.

Un atare drept de servitute, pe care îl pretinde reclamantul, nu poate fi dobândit prin uzucapiunea de 30 ani, ci poate fi constituit doar prin titlu, conform art. 624 C. civ., iar cum un atare titlu nu există în speță, în mod greșit instanța a instituit servitutea.

12. În mod greșit instanța a calificat acțiunea ca fiind una personală, având ca obiect executarea unei obligații de a face. În realitate, obiectul acțiunii reclamantului privește două drepturi de servitute, legale, privind distanța plantațiilor și servitutea de vedere, drepturi reale principale, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, așa încât respectarea lor poate fi cerută printr-o acțiune care nu cade sub incidența Decretului nr. 167/1958, având în vedere că, potrivit art. 21 din acest act normativ, dispozițiile sale nu se aplică dreptului la acțiune privind drepturile de proprietate, uzufruct, uz, abitațiune, servitute și suprafață (C.A. București, decizia nr. 1793 din 10 noiembrie 1998, în *C.P.J.C. 1993-1998*, Ed. All Beck, București, 1999, p. 155).

13. Nu a intervenit prescripția extinctivă, deoarece nerespectarea formei autentice cerute *ad validitatem* atrage întotdeauna nulitatea absolută, iar nu nulitatea relativă, indiferent de obiectul actului juridic.

Instanța va respinge acțiunea reclamantului, deoarece dispozițiile legale în materie (Titlul X din Legea nr. 247/2005) instituie sancțiunea nulității absolute doar pentru constituirea unor dezmembrăminte prin acte juridice care nu îmbracă forma autentică, iar nu și pentru transmiterea acestora; de asemenea, nefiind vorba de o locuință, nu sunt aplicabile nici prevederile art. 10¹ din Legea nr. 114/1996, cu modificările ulterioare.

Răspunsuri teste grilă

1. a, b
2. b, c
3. a, c
4. a
5. c
6. c
7. a, b
8. c
9. c
10. a, b
11. a
12. a, b
13. b
14. a
15. b
16. a, b
17. c
18. c
19. b
20. a, c
21. b
22. a, b, c
23. a
24. b
25. a, c

Capitolul al VI-lea

Modurile de dobândire a drepturilor reale principale

Note de curs

Conform art. 644 și art. 645 C. civ., dreptul de proprietate se poate dobândi prin succesiune, prin legate, prin convenție, prin tradițiune, prin accesiune sau încorporațiune, prin prescripție, prin lege și prin ocupațiune.

Trebuie subliniat că aceste moduri se aplică dreptului de proprietate privată, indiferent de titularul acestuia, nu însă și dreptului de proprietate publică.

De asemenea, mai este de reținut că enumerarea legală este incompletă (spre exemplu, legiuitorul nu se referă și la hotărârea judecătorească, deși prin intermediul unei hotărâri judecătorești ar fi posibil să se constituie un drept real principal) și imprecisă (pe de o parte, unele moduri de dobândire sunt prezentate de sine stătător, deși ar putea fi incluse într-un mod de dobândire mai larg, anume legea, iar, pe de altă parte, legiuitorul face distincție între succesiune și legate, deși succesiunea, ca mod de dobândire a drepturilor reale principale, înseamnă atât succesiune legală, cât și succesiune testamentară).

În sfârșit, mai este de subliniat că unele dintre aceste moduri de dobândire se aplică și celorlalte drepturi reale, principale sau accesorii.

Secțiunea 1. Accesiunea

1. Definiție și clasificare

Accesiunea constă în încorporarea materială a unui lucru considerat mai puțin important într-un lucru considerat mai important.

În cazul în care cele două lucruri au aparținut unor proprietari diferiți, titularul dreptului de proprietate asupra lucrului mai important devine și proprietar al lucrului mai puțin important, astfel încât accesiunea apare ca un mod de dobândire a proprietății asupra lucrului mai puțin important.

În funcție de natura bunului a cărui proprietate se dobândește, accesiunea poate fi imobiliară sau mobilă.

La rândul ei, accesiunea imobiliară poate fi naturală sau artificială, după cum încorporarea este dependentă sau independentă de intervenția omului.

2. Accesiunea imobiliară naturală

Codul civil prevede patru cazuri de accesiune imobiliară naturală:

– *aluviunea*, prin care se înțeleg „creșterile de pământ ce se fac succesiv și pe nesimțite la malurile fluviului și ale râurilor”, operează în folosul proprietarului fondului riveran (art. 495 C. civ.).

Este asimilată aluviunii și ipoteza când o apă curgătoare se retrage de la unul dintre maluri și se îndreaptă spre celălalt mal, pământul astfel lăsat fiind al proprietarului fondului riveran, fără ca proprietarul malului opus să poată reclama pământul pierdut (art. 496 C. civ.).

În schimb, proprietarii lacurilor, heleșteelor sau iazurilor conservă pământul acoperit cu apă, când ea este la înălțimea scurgerii heleșteului sau iazului, chiar dacă înălțimea apei ar scădea, însă nu au vreun drept asupra pământului riveran ce se acoperă cu apa iazului când urmează vărsături extraordinare (art. 497 C. civ.). Accesiunea nu se aplică în cazul pământului ce ar rezulta prin retragerea apei mării, întrucât acesta aparține domeniului public;

– *avulsionea*, care constă în ruperea unei bucăți de teren prin efectul apelor și alipirea ei la terenul altui proprietar, iar dacă proprietarul de la care s-a făcut ruperea nu o revendică timp de un an, bucata de teren respectivă devine proprietatea celui la care s-a lipit (art. 498 C. civ., text care nu se aplică însă atunci când ruperea s-a produs de la un teren proprietate publică);

– *insulele și prundișurile* care se formează în râurile nenavigabile și neplutoare sunt ale proprietarului țărmului pe care ele s-au format, iar dacă insula trece peste jumătatea râului, atunci fiecare proprietar

riveran are dreptul de proprietate asupra părții din insulă ce se întinde spre el pornind de la jumătatea râului (art. 500 C. civ.).

Însă, dacă este vorba despre ape cu potențial energetic valorificabil sau care pot fi folosite în interes public, nu va opera accesiunea, deoarece aceste ape fac obiectul exclusiv al proprietății publice.

În situația când un râu sau fluviu, chiar navigabil sau plutitor, formându-și un braț nou, taie și înconjoară pământul unui proprietar riveran, făcând în acest fel o insulă, proprietarul nu pierde pământul transformat în insulă (art. 501 C. civ.);

– *accesiunea animalelor*, la care se referă art. 503 C. civ. („orice animale sau zburătoare sălbatice trec în cuprinsul nostru se fac ale noastre, pe cât timp rămân la noi, afară numai dacă asemenea trecere s-a ocazionat prin fraude sau prin artificii”), și-ar găsi aplicare doar în privința animalelor semisălbatice, iar nu și în privința animalelor domestice, animalelor ce aparțin domeniului public, precum și celor care intră în fondul cinegetic.

3. Accesiunea imobiliară artificială

3.1. Considerații generale

Accesiunea imobiliară artificială (numită și industrială) presupune *intervenția omului* și, spre deosebire de cea naturală, implică *plata unor despăgubiri* către cel în detrimentul căruia operează. În alte cuvinte, accesiunea imobiliară artificială are loc cu titlu oneros, spre deosebire de accesiunea imobiliară naturală, care are loc cu titlu gratuit.

Codul civil reglementează *două cazuri* de accesiune imobiliară artificială:

– construcțiile, plantațiile sau alte lucrări făcute de proprietar pe terenul său cu materialele altei persoane (art. 493 C. civ.);

– construcțiile, plantațiile sau alte lucrări făcute de o persoană cu materialele sale pe terenul proprietatea altei persoane (art. 494 C. civ.).

În concepția legiuitorului, în ambele cazuri, lucrul mai important îl reprezintă terenul, așa încât proprietarul terenului devine, prin accesiune, și proprietar al construcției, plantației sau altei lucrări edificate pe terenul respectiv – *superficies solo cedit*.

Această soluție se sprijină pe art. 492 C. civ., potrivit căruia „orice construcție, plantație sau lucru făcut în pământ sau asupra pământului

sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul acelui pământ cu cheltuiala sa și că sunt ale lui, până ce se dovedește din contra”.

Textul de lege instituie două prezumții relative.

Prima prezumție, trasă din faptul ridicării unei construcții pe un anumit teren, se referă la împrejurarea că o asemenea lucrare s-a făcut de către însuși proprietarul terenului respectiv, pe cheltuiala sa în ce privește valoarea materialelor și a manoperei. Această prezumție legală poate fi însă răsturnată, dovedindu-se fie că proprietarul a construit cu materialele aparținând altei persoane, caz în care devine incident art. 493 C. civ., fie că o altă persoană a ridicat construcția, caz în care își va găsi aplicare art. 494 C. civ.

Cea de-a doua prezumție, în sensul că proprietarul terenului este și proprietarul construcției, poate fi răsturnată dacă se dovedește încheierea unei convenții între proprietarul terenului și persoana care a edificat construcția, prin care să i se recunoască acesteia din urmă un drept de suprafață.

Așadar, problema accesiei imobiliare artificiale se pune numai atunci când, înainte de efectuarea construcției, plantației sau altei lucrări, *nu s-a încheiat nicio convenție* între proprietarul terenului și proprietarul materialelor (constructorul), care să aibă ca obiect situația juridică a materialelor sau a construcției înseși.

De asemenea, este necesar să precizăm că accesiunea imobiliară artificială operează numai dacă există o *încorporare materială în teren*, deci numai dacă materialul întrebuințat pentru lucrare și-a pierdut individualitatea sa mobilă. Dacă materialul nu s-a încorporat, păstrându-și individualitatea, accesiunea nu are loc, astfel încât proprietarul materialului va păstra dreptul său.

3.2. Construcțiile, plantațiile sau alte lucrări făcute de proprietar pe terenul său cu materialele altei persoane

Proprietarul terenului devine și proprietar al construcției, al plantației sau al altor lucrări efectuate pe terenul respectiv cu materialele altei persoane. Dar, pentru a nu se îmbogăți fără justă cauză, proprietarul terenului este obligat să îl despăgubească pe proprietarul materialelor cu contravaloarea acestora. Dacă este cazul, proprietarul terenului va mai fi obligat și la plata daunelor-interese.

Proprietarul terenului dobândește în proprietate construcțiile, plantațiile sau alte lucrări pe care le-a făcut pe terenul său cu materialele altei persoane indiferent dacă a fost de bună-credință sau de rea-credință, deci indiferent dacă a știut sau nu că materialele cu care construiește nu îi aparțin.

De altfel, pentru ipoteza în care *proprietarul terenului a fost de bună-credință*, în măsura în care sunt îndeplinite condițiile de aplicare a art. 1909 alin. (1) C. civ., el devine proprietarul materialelor cu care a construit în temeiul acestei dispoziții legale, iar nu prin accesiune, ceea ce înseamnă că este inadmisibilă nu numai acțiunea în revendicare formulată de proprietarul materialelor, ci și cererea prin care acesta solicită contravaloarea materialelor.

În alte cuvinte, art. 493 C. civ. își găsește aplicație practică atunci când *proprietarul terenului a fost de rea-credință*, precum și atunci când, de bună-credință fiind, *a folosit materiale pierdute sau furate*. La aceste două cazuri urmează să mai adăugăm un al treilea caz de aplicare a art. 493 C. civ., anume atunci când *se desființează actul juridic* prin care proprietarul terenului a dobândit materialele de la adevăratul lor proprietar, însă această desființare are loc după efectuarea construcției (particularitatea acestui caz constă în faptul că proprietarul terenului nu va mai plăti despăgubirile la care se referă art. 493 C. civ., întrucât, în realitate, este vorba despre o excepție de la principiul *restitutio in integrum*).

3.3. Construcțiile, plantațiile sau alte lucrări făcute de o persoană cu materialele sale pe terenul proprietatea altei persoane

3.3.1. Precizări introductive

Cu o singură excepție, și în această ipoteză va avea loc accesiunea, deci proprietarul terenului va dobândi și dreptul de proprietate asupra construcției, plantației sau altei lucrări.

Articolul 494 C. civ. distinge însă între situația constructorului de rea-credință și situația constructorului de bună-credință. Înainte de a analiza problemele ce privesc cele două situații, se impun unele precizări referitoare, pe de o parte, la lucrările ce cad sub incidența art. 494 C. civ., iar, pe de altă parte, la noțiunea de constructor.

Textul de lege se referă la construcții, plantații și lucrări fără a face alte precizări, însă se admite unanim că dispozițiile înscrise în art. 494 C. civ. se aplică numai în cazul *lucrărilor noi*, iar nu și în cazul simplelor îmbunătățiri, cum ar fi repararea unei clădiri sau întreținerea unei plantații. În privința acestora, se vor aplica regulile de la cheltuielile utile, necesare și voluptoarii.

Prin *constructor pe terenul altuia* vom înțelege, în primul rând, persoana care exercită stăpânirea terenului sub nume de proprietar, fără însă a fi adevăratul proprietar, deci *posesorul de fapt*.

Articolul 494 C. civ. își găsește aplicare și în privința *detentorului*, acesta urmând a fi considerat constructor de rea-credință, afară de cazul când, în convenția prin care s-a transmis detenția, părțile au stipulat clauze cu privire la eventualele lucrări efectuate de detentor.

De asemenea, art. 494 C. civ. este aplicabil și în cazul *celui care, la data la care a edificat construcția, plantația sau altă lucrare, era proprietar al terenului, însă ulterior a pierdut retroactiv dreptul de proprietate* (de exemplu, proprietarul unui teren sub condiție rezolutorie, care, după ce a construit, pierde terenul prin îndeplinirea condiției; donatarul care pierde dreptul său în urma revocării donației sau în urma raportului la succesiune; dobânditorul unui imobil printr-un act juridic care, după ce a fost edificată construcția, este desființat ca urmare a admiterii unei acțiuni în anulare sau în rezoluțiune, dobânditorul unui imobil ipotecat, care pierde imobilul ca efect al urmăririi silite etc.), cu excepția situației în care ar exista o dispoziție legală expresă (de exemplu, în caz de raport al unei donații), precum și a situației când părțile au prevăzut altfel în convenția prin care s-a transmis dreptul de proprietate asupra terenului, drept care ulterior a fost desființat.

3.3.2. Situația constructorului de rea-credință

Constructorul de rea-credință este acea persoană care construiește pe un teren despre care știe sau ar fi trebuit să știe că nu îi aparține.

În această situație, proprietarul terenului are la alegerea sa una dintre următoarele *posibilități*:

- fie să *păstreze construcția, plantația sau lucrarea*, devenind proprietar prin accesiune, cu obligația de a-l despăgubi pe constructor cu valoarea materialelor și prețul muncii;

– fie să *pretindă ridicarea lucrărilor* făcute de către constructorul de rea-credință, pe cheltuiala acestuia, eventual cu daune-interese pentru prejudiciile suferite de proprietarul terenului.

3.3.3. Situația constructorului de bună-credință

Constructorul de bună-credință este acea persoană care construiește pe un teren în legătură cu care are convingerea că îi aparține. El stăpânește terenul respectiv în baza unui titlu translativ, fără însă a cunoaște viciile acestuia sau faptul că autorul său nu era adevăratul proprietar al terenului. Se admite că tot de bună-credință trebuie considerat și cel care construiește în temeiul unei convenții încheiate cu proprietarul terenului, convenție care a avut ca obiectiv transferul dreptului de proprietate sau constituirea unui drept de suprafață, dar care nu a mai produs acest efect (spre exemplu, s-a încheiat un antecontract de vânzare-cumpărare a terenului, urmat de predarea imobilului și plata prețului, fără a se mai încheia contractul translativ). Buna-credință a constructorului se apreciază în raport cu momentul edificării construcției.

În această situație, proprietarul terenului nu mai poate cere și obține obligarea constructorului la desființarea lucrării, ci va opera accesiunea imobiliară artificială, proprietarul terenului devenind și proprietar al construcției, urmând a-l dezdăuna pe constructor.

Și în situația constructorului de bună-credință există un drept de opțiune în favoarea proprietarului terenului, dar care se referă la întinderea indemnizației. Astfel, preluând construcția pe temeiul accesiunii, proprietarul terenului, la alegerea sa, îi va plăti constructorului de bună-credință:

- fie contravaloarea materialelor și prețul muncii;
- fie „o sumă de bani egală cu aceea a creșterii valorii fondului”.

Este evident că proprietarul terenului va opta pentru acea modalitate de stabilire a indemnizării ce se cuvine constructorului care îi va permite să plătească o sumă mai mică, deci, dacă valoarea materialelor și a muncii ar fi mai mică decât sporul valorii fondului, proprietarul va alege prima modalitate de despăgubire a constructorului, iar dacă valoarea materialelor și a muncii ar fi mai mare decât sporul valorii fondului, el va opta pentru această din urmă modalitate de despăgubire.

3.3.4. Aspecte comune pentru constructorul de bună-credință și pentru constructorul de rea-credință

În doctrină nu există un punct de vedere unitar în ceea ce privește *momentul când se naște dreptul proprietarului terenului asupra construcției edificate de o altă persoană*. Opinia majoritară este în sensul că dreptul de proprietate asupra construcției se naște în favoarea proprietarului terenului *odată cu încorporarea acesteia în teren*, deci accesiu-nea se produce de plin drept, nefiind condiționată de exprimarea voinței proprietarului terenului în sensul de a prelua construcția. Așadar, trebuie să facem distincție între nașterea dreptului de proprietate asupra construcției, plantației sau altei lucrări, pe de o parte, iar, pe de altă parte, exercițiul acestui drept de proprietate, întrucât numai cel din urmă este condiționat de exprimarea voinței proprietarului terenului de a invoca accesiu-nea.

Într-o opinie minoritară, se recunoaște constructorului pe terenul altei persoane un drept de proprietate rezolubilă asupra construcției, între momentul edificării acesteia și momentul invocării accesiei de către proprietarul terenului. Jurisprudența nu a admis însă o asemenea soluție, hotărând constant că persoana care a construit pe terenul altuia nu are decât *dreptul de a fi despăgubită* dacă proprietarul terenului va prelua construcția pe temeiul accesiei, precum și *dreptul de a folosi construcția respectivă până când proprietarul terenului va invoca accesiu-nea* (este vorba de un drept personal, de creanță, iar nu de drept real).

Constructorul nu îl poate chema în judecată pe proprietarul terenului, solicitând instanței să îl oblige pe acesta să invoce accesiu-nea și, pe cale de consecință, să îl despăgubească, deoarece dispozițiile legale în materie nu au fost edictate în favoarea constructorului, ci a proprietarului terenului, căruia i se lasă posibilitatea să aleagă momentul când va invoca accesiu-nea și îl va despăgubi pe constructor, așa încât, în acel moment, despăgubirea să fie cât mai mică.

Numai din momentul invocării accesiei imobiliare artificiale constructorul își poate valorifica dreptul de a fi despăgubit printr-o *acțiune în realizare*, supusă prescripției extinctive în termenul general de trei ani, care începe să curgă de la data la care proprietarul terenului și-a manifestat intenția de a prelua construcția, invocând accesiu-nea.

Până în momentul invocării accesiei de către proprietarul terenului, constructorul are deschisă numai calea unei *acțiuni în consta-*

țarea calității sale de constructor de bună sau de rea-credință, fără însă a se putea stabili și întinderea drepturilor ce decurg din această calitate.

Se admite că în această materie se poate face o aplicație a *dreptului de retenție*, deci constructorul, indiferent dacă a fost de bună-credință sau de rea-credință, va putea refuza predarea construcției către proprietarul terenului până când i se va plăti despăgubirea în cuantumul cuvenit.

4. Accesiunea mobilă

Accesiunea mobilă presupune că *lucrurile mobile ce se unesc aparțin unor proprietari diferiți, iar despărțirea lucrurilor respective nu ar putea avea loc fără a sacrifica pe unul dintre ele*. Proprietarul lucrului mobil mai important devine și proprietar al lucrului mobil mai puțin important, având însă obligația de a-l despăgubi pe proprietarul acestuia din urmă.

Codul civil reglementează, în art. 504-516, următoarele cazuri de accesione mobilă, care își găsesc aplicare însă numai în lipsa unei convenții între proprietarii lucrurilor respective:

– *adjoncțiunea*, care înseamnă unirea a două lucruri ce aparțin unor proprietari diferiți, în așa fel încât, deși formează un tot diferit, cele două lucruri rămân distincte și se pot chiar despărți și conserva fiecare în parte după despărțire. Adjoncțiunea operează în favoarea proprietarului lucrului care constituie partea principală, iar acesta va trebui să îi plătească celuiilalt prețul lucrului ce a fost unit cu lucrul principal. Legiuitorul consideră principal acel lucru pentru uzul, ornamentul sau completarea căruia a servit unirea celuiilalt lucru, iar dacă acest criteriu nu poate fi folosit, este socotit principal lucrul cu valoare mai mare, iar la valori egale, lucrul cu volum mai mare;

– *specificățiunea*, care constă în prelucrarea unei materii, astfel încât se obține un obiect nou. Proprietarul materiei întrebuințate are dreptul să reclame lucrul format din ea, plătind prețul muncii. Dacă însă manopera întrece cu mult valoarea materiei întrebuințate, cel care a confecționat lucrul îl păstrează ca proprietar, cu obligația de a-i plăti proprietarului materiei prețul acesteia. În cazul în care o persoană folosește în parte materialul ei și în parte materialul altei persoane, iar materialele nu se pot despărți fără vătămare, lucrul format va aparține ambelor persoane, lucrătorului proporțional cu valoarea materialului său și a

manoperei sale, iar celelalte persoane proporțional cu valoarea materialelor sale;

– *confuziunea*, care constă în amestecul mai multor materii, ce aparțin unor proprietari diferiți, astfel încât să rezulte un lucru nou, fără a se mai putea distinge partea fiecăruia. Lucrul principal este considerat acela care îl depășește pe celălalt fie prin valoare, fie prin cantitate, iar dacă niciunul dintre aceste criterii nu se poate aplica, lucrul format prin confuziune devine proprietate comună și se va vinde la licitație, iar prețul se va împărți corespunzător.

Pentru toate cele trei ipoteze de accesione mobiliară, art. 514 și art. 515 C. civ. prevăd că, în toate cazurile când a fost format un obiect nou cu materia altuia, fără știrea proprietarului materiei, iar acesta ar avea dreptul să pretindă lucrul format, el poate, în loc de a cere lucrul, fie să solicite o materie de aceeași câtime, greutate, mărime și calitate cu materia întrebuițată, fie să solicite valoarea acelei materii; în plus, cel care a întrebuițat materia altuia fără știrea proprietarului ei poate fi condamnat să plătească și daune-interese, iar dacă este cazul poate fi urmărit penal.

Secțiunea a 2-a. Uzucapiunea

1. Considerații generale

Uzucapiunea sau prescripția achizitivă este acel mod de dobândire a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale principale prin exercitarea unei posesii neîntrerupte asupra unui bun, în termenul și în condițiile prevăzute de lege.

Instituția uzucapiunii se justifică, în primul rând, prin raportarea la situația posesorului, în sensul că nevoia de stabilitate a situațiilor și a raporturilor juridice impune, la un moment dat și cu respectarea anumitor condiții prevăzute de lege, recunoașterea unor efecte juridice aparenței îndelungate de proprietate, până la transformarea unei situații de fapt într-o stare de drept. În al doilea rând, în justificarea instituției uzucapiunii nu se poate face abstracție de situația adevăratului proprietar, în sensul că uzucapiunea constituie, indirect, și o sancțiune împotriva pasivității fostului proprietar, care s-a desesizat de bunul său și s-a dezinteresat timp îndelungat de acesta, lăsându-l să se afle în posesia

altei persoane ce s-a comportat ca proprietar sau ca titular al unui alt drept real principal.

Cât privește *sfera de aplicare* a uzucapiunii, se consideră, tradițional, că acest mod de dobândire a proprietății și a altor drepturi reale principale nu este de conceput decât în privința lucrurilor imobile, considerându-se că în materie mobilă art. 1909-1910 C. civ. fac de prisos uzucapiunea. Dacă însă se admite că acțiunea în revendicare mobilă exercitată împotriva hoțului, a găsitului sau a dobânditorului de rea-credință este imprescriptibilă extinctiv, uzucapiunea de 30 de ani este de conceput și în privința bunurilor mobile. Această concepție se pare că a fost adoptată în art. 146 din Legea nr. 105/1992 privind reglementarea raporturilor de drept internațional privat, textul referindu-se la ipoteza când „bunul a fost dus într-un alt stat, unde se împlinește durata termenului uzucapiunii”, fiind deci evident că este vorba despre un bun mobil. În schimb, din art. 1895 C. civ. rezultă cu claritate că uzucapiunea de 10 până la 20 de ani se aplică numai în cazul unui „nemișcător determinat”.

Mai trebuie reținut că uzucapiunea nu se poate invoca în privința bunurilor ce formează obiectul proprietății publice.

2. Felurile uzucapiunii

Codul civil reglementează două feluri de uzucapiune:

- uzucapiunea de 30 de ani (art. 1890), numită și uzucapiunea de lungă durată;

- uzucapiunea de 10 până la 20 de ani (art. 1895), numită și uzucapiunea prescurtată.

a) Atât în cazul uzucapiunii de 30 de ani, cât și în cazul uzucapiunii de 10 până la 20 de ani, există o condiție comună, anume exercitarea unei *posesii utile* (neviciate) în termenul prevăzut de lege. Astfel, potrivit art. 1847 C. civ., „ca să se poată prescrie, se cere o posesiune continuă, neîntreruptă, publică și sub nume de proprietar”.

Detenția precară, oricât de îndelungată ar fi, nu se bucură de efectul juridic al dobândirii proprietății asupra bunului deținut.

Condiția posesiei utile exercitate în termenul prevăzut de lege asupra unui bun susceptibil de a fi uzucapat este nu numai necesară, ci și suficientă pentru *uzucapiunea de 30 de ani*.

Această uzucapiune nu este împiedicată de reaua-credință a posesorului. Mai mult, chiar și uzurpatorul poate dobândi dreptul de proprietate prin uzucapiunea de 30 de ani.

b) Pentru *uzucapiunea de 10 până la 20 de ani*, pe lângă cerința referitoare la posesia utilă exercitată în termenul determinat potrivit art. 1895-1896 C. civ., mai trebuie îndeplinite și două condiții speciale: existența unui just titlu, precum și buna-credință a posesorului.

Justul titlu (sau, în exprimarea Codului civil, *justa cauză*) este *orice act juridic translativ de proprietate, dar care provine de la un neproprietar*.

Un titlu lovit de nulitate absolută nu poate constitui just titlu pentru uzucapiunea prescurtată [art. 1897 alin. (2) C. civ.], în schimb, posesorul se poate prevala de un titlu lovit de nulitate relativă, afară de cazul când acesta este opus celui care are dreptul să invoce nulitatea relativă [art. 1897 alin. (3) C. civ.], această din urmă excepție operând numai cât timp prescripția extinctivă a acțiunii în declararea nulității relative nu s-a împlinit.

Articolul 1897 alin. (1) C. civ., definind justul titlu, omite însă un element esențial al acestuia, anume că titlul care a avut ca scop transferul proprietății provine de la un neproprietar (*non dominus*). Această trăsătură a justului titlu rezultă însă pe cale de interpretare. Astfel, dacă actul translativ de proprietate încheiat cu adevăratul proprietar îndeplinește toate condițiile de validitate, nu se va mai pune problema uzucapiunii.

Dacă nu sunt îndeplinite condițiile necesare încheierii sale valabile, actul respectiv nu poate constitui just titlu dacă este lovit de nulitate absolută, iar, dacă este lovit de nulitate relativă, în principiu, nu va mai exista interesul de a se invoca uzucapiunea, care presupune scurgerea a cel puțin zece ani, de vreme ce nulitatea relativă a actului juridic se acoperă la împlinirea termenului de prescripție extinctivă, fiind mai greu de imaginat o ipoteză în care termenul de prescripție extinctivă a acțiunii în declararea nulității relative să se îndeplinească după ce au trecut zece ani de la încheierea actului juridic respectiv (avem totuși în vedere eventuala incidență a instituțiilor întreruperii și suspendării prescripției extinctive). Chiar și într-o asemenea ipoteză, ținând cont că uzucapiunea constituie și o sancțiune împotriva pasivității adevăratului proprietar, trebuie să decidem că actul provenit de la adevăratul proprietar nu poate fi invocat ca just titlu.

Un titlu sub condiție rezolutorie poate servi drept just titlu *pendente conditione*. *Eveniente conditione*, atunci când condiția nu s-a împlinit, el se află definitiv validat ca just titlu, însă, când condiția se realizează, el se desființează retroactiv, astfel încât nu mai poate fi invocat ca just titlu. Un *titlu sub condiție suspensivă* nu poate servi ca just titlu *pendente conditione*.

Justul titlu în materia uzucapiunii de 10 până la 20 de ani, fiind un element separat de buna-credință, trebuie să aibă o existență reală. Așadar, un *titlu putativ* (care există numai în imaginația posesorului) nu poate servi ca just titlu. Spre exemplu, o persoană exercită posesia în temeiul unui legat cu titlu particular, fără însă a cunoaște că, printr-un testament ulterior, *de cuius* revocase legatul respectiv.

Justul titlu trebuie să fie probat de către posesor [art. 1899 alin. (1) C. civ.].

Întrucât justul titlu este opus unui terț (prin ipoteză, proprietarul împotriva căruia se invocă uzucapiunea nu a participat la încheierea actului juridic ce constituie just titlu), înscrisul care îl constată trebuie să *aibă dată certă*. Nu este însă necesar ca titlul să fie înscris în documentele de publicitate imobiliară, deoarece posesorul, care deține de la un neproprietar, nu opune adevăratului proprietar transmisiunea ca un titlu de sine stătător, ci ca un simplu element al uzucapiunii.

Buna-credință constă în *convingerea sinceră a posesorului că a dobândit bunul în mod valabil, deci că „cel de la care a dobândit imobilul avea toate însușirile cerute de lege spre a-i putea transmite proprietatea”*, în alte cuvinte, că a dobândit imobilul de la adevăratul proprietar.

Din corelarea art. 1898 alin. (1) C. civ. cu art. 1897 alin. (3) C. civ. (acest din urmă text permițând posesorului să se prevaleze de un titlu lovit de nulitate relativă *dacă nu a cunoscut cauza anulabilității*), rezultă că, în materia uzucapiunii prescurtate, posesorul trebuie să ignore toate cauzele nevalabilității titlului său, iar nu numai împrejurarea că a dobândit de la un neproprietar.

Buna-credință trebuie să *existe în momentul intrării în posesia imobilului* [art. 1898 alin. (2) C. civ.], deci uzucapiunea de 10 până la 20 de ani se va împlini chiar dacă, ulterior dobândirii imobilului, posesorul află că a dobândit de la un neproprietar – *mala fides superveniens non impedit usucapionem*.

Potrivit art. 1899 alin. (2) C. civ., buna-credință se prezumă, fiind vorba despre o prezumție legală relativă, adversarul posesorului fiind cel care are sarcina de a dovedi reaua-credință a posesorului.

Termenul uzucapiunii prescurtate este de 10 ani dacă adevăratul proprietar a locuit în raza teritorială a tribunalului unde se află situat imobilul, respectiv de 20 de ani dacă proprietarul a locuit în afara acestei raze.

Dacă proprietarul a locuit o perioadă în raza teritorială a tribunalului unde se află situat imobilul, iar o perioadă în afara acestei raze, termenul uzucapiunii se stabilește astfel: la anii de prezență se adaugă un număr de ani de absență dublu față de cel ce lipsește la anii de prezență pentru ca aceștia să fie zece.

3. Calculul termenului uzucapiunii

Ambele feluri de uzucapiune presupun calcularea pe zile a termenului. Ziua în cursul căreia prescripția începe nu intră în calcul. Ziua se socotește de 24 ore, începe la miezul nopții și se sfârșește la miezul nopții următoare. Prescripția se socotește încheiată la împlinirea ultimei zile a termenului (art. 1887-1889 C. civ.).

Termenul de uzucapiune poate curge fără niciun incident și în persoana unui singur posesor. Se pot însă ivi împrejurări care afectează curgerea obișnuită a termenului (cauze de întrerupere și cauze de suspendare a uzucapiunii). De asemenea, legea recunoaște posibilitatea invocării uzucapiunii de către un posesor care se prevalează și de posesia autorului său (joncțiunea posesiilor).

Întreruperea uzucapiunii are ca efect înlăturarea (ștergerea) posesiei anterioare apariției cauzei de întrerupere. Dacă în urma întreruperii cel ce a exercitat posesia rămâne în continuare în posesie, din momentul încetării actelor de întrerupere el începe o nouă posesie și deci o nouă perioadă de uzucapiune, ca și cum nu ar fi posedat niciodată anterior.

Articolul 1863 C. civ. distinge între cauzele de întrerupere naturală și cauzele de întrerupere civilă.

Întreruperea naturală a uzucapiunii intervine atunci când:

– *posesorul este și rămâne lipsit mai mult de un an de folosința lucrului, fie de către proprietar, fie de către o terță persoană.* Așadar, pierderea posesiei nu produce un efect întreruptiv decât dacă posesorul rămâne depozat timp de un an, iar această dispoziție legală se află în concordanță cu cea referitoare la termenul de intentare a acțiunii posesorii, fiind firesc ca pierderea posesiei, provocată de un terț, să aibă

drept consecință întreruperea uzucapiunii numai dacă posesorul nu mai poate acționa în justiție împotriva terțului;

– *lucrul este declarat imprescriptibil în urma unei transformări legale a naturii sau a destinației sale.*

Ambele cauze de întrerupere naturală au un efect absolut, deci uzucapiunea se află întreruptă față de toți, iar orice persoană interesată să conteste uzucapiunea poate invoca întreruperea ei.

Cât privește întreruperea civilă, precum și suspendarea uzucapiunii, se apreciază că în prezent acestea nu mai sunt reglementate de dispozițiile din Codul civil, ci de cele din Decretul nr. 167/1958 privitor la prescripția extinctivă. În ce ne privește, avem rezerve față de această soluție, întrucât o lege specială nu poate modifica sau abroga decât expres o lege generală, iar normele speciale nu se aplică prin analogie.

Cauzele de *întrerupere civilă* a uzucapiunii, reglementate de Codul civil, sunt următoarele:

– *cererea de chemare în judecată.* Trebuie însă reținut că efectul întreruptiv al cererii de chemare în judecată este condițional, în sensul că, numai atunci când cererea de chemare în judecată este admisă, uzucapiunea se consideră întreruptă, dar nu din momentul hotărârii de admitere, ci chiar din momentul introducerii cererii de chemare în judecată. Dacă cererea este respinsă, efectul întreruptiv dispare în mod retroactiv, considerându-se că prescripția nu a fost întreruptă niciun moment. Aceași este situația și în cazul perimării cererii de chemare în judecată, precum și al renunțării reclamantului la judecată. În schimb, potrivit art. 1870-1871 C. civ., nulitatea cererii pentru vicii de formă nu împiedică efectul întreruptiv al cererii, dacă reclamantul formulează o nouă cerere de chemare în judecată care va fi admisă;

– *recunoașterea, de către posesor, a dreptului celui împotriva căruia uzucapează.* Este de reținut că, alături de efectul întreruptiv, recunoașterea mai poate produce și un alt efect, anume schimbarea felului noii uzucapiuni. Astfel, dacă posesorul are just titlu și este de bună-credință, iar, la un moment dat, recunoaște că posedă fără drept, el încetează prin această recunoaștere de a mai fi de bună-credință, așa încât noua sa posesie va fi de rea-credință. Alteori, recunoașterea poate face imposibilă uzucapiunea pe viitor în persoana celui ce recunoaște, anume atunci când cel ce exercită stăpânirea materială a lucrului recunoaște că deține pentru altul, iar nu sub nume de proprietar.

Cele două cazuri de întrerupere civilă au efecte relative, în sensul că nu folosesc și nu vatămă decât celui care face întreruperea, respectiv celui împotriva căruia se face, iar nu și terților.

Potrivit Codul civil, uzucapiunea nu curge (este *suspendată*):

- împotriva minorilor și interzișilor;
- între soți;
- împotriva succesiunii și în favoarea moștenitorului care a acceptat moștenirea sub beneficiu de inventar;
- în privința raporturilor între o persoană și administratorul legal al averii sale.

După încetarea cauzei de suspendare, uzucapiunea își reia cursul, socotindu-se și timpul scurs înainte de suspendare.

Joncțiunea posesiilor (sau accesiunea posesiilor) constă în *adăugarea la termenul posesiei actuale a posesorului a timpului cât bunul a fost posedat de autorul său*.

Joncțiunea posesiilor este întotdeauna posibilă, în sensul că posesorul actual, care invocă uzucapiunea, are opțiunea între, pe de o parte, a continua posesia autorului său, adică să adauge la posesia exercitată de el și posesia anterioară a autorului său, iar, pe de altă parte, să înceapă o nouă posesie în persoana sa. Așadar, joncțiunea posesiilor este facultativă, iar nu obligatorie.

Deși art. 1860 C. civ. nu face o distincție în acest sens, trebuie reținut că joncțiunea posesiilor nu poate avea loc dacă posesia anterioară a fost exercitată de însuși titularul dreptului real principal. În alte cuvinte, prin autor al posesorului actual (care se prevalează de joncțiunea posesiilor) se înțelege numai persoana care, ca și cel ce invocă uzucapiunea, a exercitat posesia ca stare de fapt, fără însă a fi titularul dreptului real principal. Joncțiunea posesiilor este de neconceput în cazul în care ar fi vorba de posesia proprietarului, deoarece, într-o asemenea situație, nu se regăsește acea justificare a instituției uzucapiunii, care constă în sancționarea pasivității îndelungate a proprietarului.

Joncțiunea posesiilor presupune îndeplinirea cumulativă a anumitor condiții:

- *să existe două sau mai multe posesii propriu-zise*, detenția precară neputându-se uni cu o posesie;
- *posesorul ce se prevalează de joncțiunea posesiilor să fie un succesor în drepturi al posesorului anterior* (adică un având-cauză al acestuia), în sensul că el trebuie să dețină posesia de la autorul său în baza unui raport juridic.

Joncțiunea posesiilor nu este posibilă dacă posesia nu a fost transmisă posesorului actual de la posesorul anterior. Spre exemplu, cel ce a uzurpat lucrul de la posesorul anterior nu se poate prevala de posesia acestuia, întrucât nu este succesorul lui, iar între cei doi posesori succesivi nu există o legătură juridică ce ar implica transmiterea posesiei.

De asemenea, cel care, fără a fi adevăratul proprietar, revendică bunul împotriva posesorului și acțiunea sa se admite, iar ulterior apare adevăratul proprietar care revendică bunul, nu va putea opune proprietarului decât propria sa posesie în vederea uzucapiunii, fără a putea adăuga posesia celui pe care l-a depozitat.

În concret, există trei situații în care se poate pune problema joncțiunii posesiilor. Astfel:

- *dacă posesia celui ce invocă uzucapiunea este de aceeași natură cu posesia autorului său*, în sensul că ambele sunt specifice aceleiași fel de uzucapiune, posesorul actual are tot interesul să invoce joncțiunea posesiilor;

- *dacă autorul a fost posesor de bună-credință și a avut just titlu, iar posesorul actual este de rea-credință*, acesta va putea dobândi proprietatea numai prin uzucapiunea de 30 de ani, având însă posibilitatea (și interesul) de a se prevala de durata posesiei autorului;

- *dacă autorul a fost de rea-credință, iar posesorul actual este de bună-credință și are just titlu*, acesta poate să opteze între, pe de o parte, a începe o nouă uzucapiune de 10 până la 20 de ani, fără însă a beneficia de posesia autorului său, iar, pe de altă parte, a invoca joncțiunea posesiilor în cadrul unei uzucapiuni de 30 de ani (această din urmă variantă va fi aleasă atunci când timpul care a mai rămas până la împlinirea termenului de 30 de ani este mai mic de 10 ani).

4. Efectele uzucapiunii

Prin exercitarea unei posesii utile în termenul și în condițiile menționate, *posesorul devine titularul dreptului de proprietate sau al altui drept real principal* asupra bunului astfel posedat.

Efectul uzucapiunii *se produce retroactiv*, uzucapantul fiind considerat titularul dreptului real principal din momentul la care a intrat în posesia bunului respectiv, iar nu din momentul la care s-a împlinit termenul uzucapiunii.

Uzucapiunea *se poate invoca pe cale de acțiune* (printr-o acțiune în constatare) sau *pe calea unei excepții* opuse adevăratului proprietar care a intentat împotriva uzucapantului o acțiune în revendicare. Ea nu poate fi însă invocată din oficiu de către instanță.

Beneficiarul uzucapiunii poate renunța la efectele acesteia, însă o asemenea renunțare presupune existența unei capacități de exercițiu depline. Renunțarea poate fi nu numai *expresă*, ci și *tacită*, în măsura în care ar rezulta dintr-un fapt neechivoc, precum „delăsarea dreptului câștigat”.

Potrivit art. 1843 C. civ., creditorii și orice persoană interesată pot să opună prescripția câștigată de debitorul lor, chiar dacă acesta renunță la ea.

Jurisprudență relevantă

Hotărâri ale Curții Europene a Drepturilor Omului

1. C.E.D.O., Hotărârea din 17 februarie 2007, pronunțată în cauza *Bock și Palade c. României*

În speță, Curtea constată că hotărârea Curții Supreme de Justiție din 5 decembrie 2001 a stabilit dobândirea de către Consiliul Municipal Arad a unui drept de suprafață în virtutea „unei situații de fapt care nu este dorită sau cunoscută de interesați” și care permite să se dea efect „aparenței de drept”. Or, în temeiul jurisprudenței instanțelor interne, dreptul de suprafață rezultă numai din lege, prescripție achizitivă, legat sau convenția părților. Simplul fapt de a ridica construcții pe terenul altuia, cu toată buna-credință, nu ar putea constitui un drept de suprafață în favoarea constructorului, în absența unuia dintre cele patru elemente menționate anterior. Curtea constată astfel că aparența de drept la care face trimitere Curtea Supremă de Justiție nu intră în categoria actelor și faptelor pe care s-ar putea baza constituirea dreptului de suprafață. Rezultă în mod evident că ingerința în dreptul la respectarea bunurilor reclamanților nu are bază în dreptul intern. (§ 63)

Prin urmare, Curtea consideră că ingerința litigioasă nu este „prevăzută de lege” în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 și, în consecință, este incompatibilă cu dreptul la respectarea bunurilor reclamanților. (§ 64)

Decizii pronunțate în recursuri în interesul legii

2. C.S.J., Secțiile Unite, Decizia nr. 8 din 27 septembrie 1999, în M. Of. nr. 636 din 27 decembrie 1999

În temeiul prevederilor art. 1853 C. civ., locatarul, exercitând o posesie precară, nu poate dobândi proprietatea, prin uzucapiune, asupra imobilului care face obiectul locațiunii.

3. I.C.C.J., Secțiile Unite, Decizia nr. IV din 16 ianuarie 2006, în M. Of. nr. 288 din 30 martie 2006

În cazul posesiilor începute înainte de adoptarea Legilor nr. 58/1974 și nr. 59/1974, prescripția achizitivă asupra terenurilor nu a fost întreruptă prin intrarea în vigoare a acestor legi, astfel că, după abrogarea lor prin Decretul-lege nr. 1/1989 și Decretul-lege nr. 9/1989, posesorii acelor terenuri pot solicita instanțelor de judecată să constate că au dobândit dreptul de proprietate privind terenurile respective.

Decizii de speță ale instanței supreme

4. I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 1104 din 5 februarie 2009, www.scj.ro

Față de dispozițiile legale invocate de recurent, bunurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile. Ele nu pot fi dobândite prin uzucapiune, însă, în prezenta cauză, nu s-a făcut dovada că cele două suprafețe de teren deținute de intimata-reclamantă au făcut parte din domeniul public al statului.

5. I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 2550 din 31 martie 2005, www.scj.ro

Uzucapiunea este un mod general de dobândire a dreptului de proprietate, dar constituie și o sancțiune indirectă îndreptată împotriva fostului proprietar al imobilului care, dând dovadă de neglijență, l-a lăsat timp îndelungat în posesia altei persoane, permițându-i, prin pasivitatea sa, să se comporte public ca proprietar.

Prin urmare, calitatea procesuală pasivă în cererea de constatare a dreptului de proprietate prin uzucapiune o poate avea doar fostul proprietar al imobilului.

6. Trib. Suprem, Completul de 7 judecători, decizia nr. 70 din 13 august 1979, în *C.D. 1979*, Ed. Științifică, București, 1980, p. 32

Justul titlu, denumit în art. 1897 C. civ. justă cauză, este orice titlu care, dacă ar fi emanat de la adevăratul proprietar, ar fi transmis dreptul de proprietate. Este deci vorba de un titlu translativ de proprietate care nu emană de la adevăratul proprietar.

În acest sens, hotărârile judecătorești declarative nu pot servi ca just titlu, deoarece prin ele nu se transferă, ci se constată numai un drept de proprietate preexistent.

Însă hotărârea judecătorească prin care a avut loc o transmitere de proprietate poate fi invocată ca just titlu dacă procesul s-a purtat în contradictoriu cu o parte care nu era proprietarul imobilului.

7. I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 1483 din 25 februarie 2005, în *Înalta Curte de Casație și Justiție. Jurisprudența Secției civile pe anul 2005*, Ed. Hamangiu, București, 2006, p. 53-54

Joncțiunea posesiilor operează numai în cazul în care posesiile s-au exercitat de alte persoane decât titularul dreptului de proprietate, iar cel care invocă uzucapiunea deține bunul de la autorul lui în baza unui raport juridic.

Spețe

1. Reclamantul X a chemat în judecată pârâțul Municipiul București, prin Primarul General, solicitând pronunțarea unei hotărâri prin care să se constate dreptul de suprafață asupra suprafeței de teren de 115 mp, aferentă construcției situate în sector 2, București, teren aparținând domeniului privat al pârâțului.

În motivarea cererii, X a arătat că inspectorii pârâtei au constatat ridicarea construcției și nu au exprimat niciun fel de obiecțiuni față de ocuparea suprafeței de teren ce formează obiectul cauzei, ceea ce constituie o manifestare de voință tacită a pârâțului.

Întrebare: Ce va decide instanța și cu ce motivare?

2. Reclamanții T.G. și T.R. au chemat în judecată pârâții F.A. și F.M., pentru a se constata dobândirea dreptului de proprietate prin accesiune asupra unei construcții. În fapt, reclamanții sunt proprietarii terenului în

suprafață de 848,35 mp, situat în Costinești, jud. Constanța, imobil pe care l-au dobândit prin actul de vânzare-cumpărare autentificat din data de 7 ianuarie 2004, încheiat cu vânzătoarele D.E. și V.G. Terenul în litigiu a făcut parte dintr-un lot de 1300 mp, reconstituit în baza Legii nr. 18/1991 în beneficiul mai multor moștenitori, iar în urma partajului judiciar acest lot a fost atribuit vânzătorilor. Deși la momentul partajului lotul de 848,35 mp era afectat de o construcție realizată de coproprietarul F.A., s-a dispus atribuirea lui către coproprietarii vânzători.

Prin întâmpinare, pârâții au solicitat respingerea acțiunii, arătând că, deși construcția a fost ridicată anterior vânzării către reclamantii cumpărători, coproprietarii vânzători nu și-au manifestat voința în sensul preluării lucrării edificate de pârâți pe acest teren, drept care, în ceea ce îi privește pe cumpărători, s-a stins.

Întrebare: Ce soluție a pronunțat instanța și cu ce motivare?

3. X l-a chemat în judecată pe Y, solicitând instanței să îl oblige la plata sumei de 100.000 de lei drept contravaloare a materialelor și a prețului muncii. Astfel, X susține că a fost de bună-credință la data ridicării construcției pe terenul lui Y, având convingerea că dobândise terenul de la adevăratul proprietar, și că, având în vedere producerea de drept a accesunii și calitatea sa de constructor de bună-credință, el este îndreptățit să solicite despăgubiri de la proprietarul terenului pe care s-a edificat construcția.

Întrebare: Care va fi soluția instanței? Motivați.

4. X l-a chemat în judecată pe Y, solicitând instanței să dispună desființarea garajului construit de pârât pe terenul proprietatea reclamantului. În motivarea cererii, s-a arătat că Y, fără a avea vreun titlu, a ocupat abuziv o porțiune din terenul lui X, pe care ulterior a edificat un garaj, deși i s-a cerut în repetate rânduri să elibereze acel teren.

Pârâtul a cerut instanței, în principal, să constate dreptul său de proprietate asupra garajului, cu obligația de a plăti reclamantului contravaloarea terenului aferent, iar, în subsidiar, în cazul admiterii acțiunii reclamantului, acesta să fie obligat să îi plătească suma de 10.000 lei cu titlu de despăgubiri reprezentând contravaloarea materialelor și a manoperei. Y a mai menționat și dovedit că între părți a mai existat anterior un litigiu, finalizat cu respingerea acțiunii posesorii intentate de X, pe motiv că acesta nu a făcut dovada exercitării unei posesii utile,

hotărâre care, în opinia lui Y, i-a conferit statutul de constructor de bună-credință.

Întrebare: Ce va hotărî instanța și cu ce motivare?

5. Prin cererea dedusă judecății, H.M. a solicitat instanței, în contradictoriu cu B.C., să constate că actul intervenit între reclamant, ca vânzător, și pârât, în calitate de cumpărător, este desființat de drept pe data de 15 iulie 2000, în baza pactului comisoriu de gradul I. Totodată, a mai solicitat ca B.C. să fie evacuat de pe teren și să demoleze construcția pe care o edificase între timp, întemeindu-se pe dispozițiile art. 494 C. civ. și pe reaua-credință a cumpărătorului.

În fapt, între părți s-a transmis, prin actul mai sus menționat, proprietatea unui teren viran, cumpărătorul neachitând la scadență (15 iulie 2000) restul prețului vânzării.

Instanța a admis ambele capete de cerere, reținând că imobilul a fost terminat după data scadenței prețului, înainte însă de introducerea prezentei cereri. Din acest fapt, precum și din lipsa autorizației de construcție, instanța a constatat existența relei-credințe, întrucât, desființându-se contractul, B.C. nu se mai putea considera proprietar al terenului începând cu 15 iulie 2000.

Cerință: Comentați soluția instanței.

6. În martie 1979, *Primus*, fără a avea vreun titlu, a intrat în stăpânirea unui teren, pe care a construit o casă în același an. La 11 aprilie 1990, *Primus*, prin înscris sub semnătură privată, a vândut casa respectivă, precum și terenul aferent lui *Secundus*.

La 30 septembrie 2009, *Tertius*, în calitate de unic moștenitor al tatălui său, decedat la 1 mai 2004, a revendicat de la *Secundus* imobilul compus din casa menționată mai sus și terenul aferent, arătând și dovedind că terenul a aparținut în proprietate tatălui său, care l-a cumpărat în anul 1950 prin act autentic, act înscris în documentele de publicitate imobiliară.

Întrebare: Cum ar trebui să se apere Secundus în cadrul acestui proces? Motivați.

7. X l-a chemat în judecată pe Y, solicitând constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiunea de 30 de ani asupra unui imobil proprietatea pârâtului. X a arătat și dovedit că a exercitat o posesie asupra imobilului timp de 28 de ani, iar pentru diferența de 2

ani a invocat faptul că imobilul a fost stăpânit de tatăl său în baza unui contract de închiriere pe care acesta l-a încheiat cu Y.

Întrebare: Ce va hotărî instanța? Motivați.

8. Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Bacău, reclamanta Z.I., în contradictoriu cu pârâții Asociația de proprietari a blocului C2, precum și cu A.C., H.D., G.D., S.I., S.P., M.F., P.I., F.C. ș.a., a solicitat să se constate că a dobândit dreptul de proprietate prin uzucapiune asupra unei boxe în suprafață de 1,39 mp, situată între etajele 4 și 5 ale blocului C2.

În motivarea cererii, reclamanta arată că, din data de 1 noiembrie 1973 și până în prezent, a stăpânit neîntrerupt și netulburat boxa în suprafață de 1,39 mp, situată între etajele 4 și 5 ale blocului C2.

În fapt, reclamanta a cumpărat la 1 noiembrie 1973, de la R.A.A.I.F.L.E.T. Bacău, prin contractul de vânzare-cumpărare aflat în copie la dosar, apartamentul situat în Bacău, ap. 39, compus din două camere de locuit în suprafață utilă de 44,33 mp și cota indiviză de 1,61% din suprafața de folosință comună a imobilului.

Anterior, apartamentul a fost închiriat cu contract de închiriere.

În ce privește boxa în litigiu, aceasta a fost închiriată de către reclamantă de la I.J.G.C.L. Bacău, prin contractul de închiriere depus la dosar, fiind identificată în fișa suprafeței locative ca având suprafața de 1,39 mp. Din adresa nr. 224 din 17 decembrie 2007, depusă de reclamantă la dosar, rezultă că reclamanta a plătit chirie în perioada 1 noiembrie 1978 - 1 martie 1991, în sumă de 128 lei, reținută pe statul de plată.

Asociația de proprietari a invocat excepția lipsei calității procesuale pasive, motivând că spațiul care face obiectul cauzei este parte din părțile comune ale condominiului și asociația nu deține în proprietate acest spațiu, ea având numai atribuții de administrare și gestionare.

Dintre pârâții persoane fizice a formulat întâmpinare și cerere reconvențională pârâta B.S., prin care solicită respingerea acțiunii, respectiv evacuarea reclamantei din boxa în litigiu. Pârâta, pe fondul cauzei, arată că reclamanta, deși invocă temeiul de drept ca fiind art. 1890 C. civ., nu poate face dovada unei posesii de 30 de ani, calculată de la data la care fiecare pârât a dobândit în proprietate apartamentul și cota de proprietate indiviză.

Întrebare: Ce soluție va pronunța instanța și cu ce motivare?

9. Prin acțiunea înregistrată la 8 iunie 1997, reclamantul V.F. a chemat în judecată pârâții D.M., N.N., N.D. și N.T., solicitând instanței ca, prin hotărârea pe care o va pronunța, să constate că a devenit proprietar prin uzucapiunea prescurtată asupra unui imobil compus din teren și construcție, situat în București.

În fapt, se arată că, la data de 6 mai 1987, reclamantul a încheiat cu N.D. și N.T. un contract de vânzare-cumpărare, prin act sub semnătură privată, cu privire la imobilul în litigiu, pentru ca ulterior să afle că vânzătorii nu aveau calitatea de proprietar. Se mai menționează că de la data încheierii contractului respectiv reclamantul a exercitat o posesie utilă și neîntreruptă.

Întrebare: Ce soluție a pronunțat instanța și cu ce motivare?

10. La data de 2 martie 1976, A i-a vândut o casă lui B, cu rezerva dreptului de abitație în favoarea vânzătorului, pe o perioadă de 3 ani începând cu data încheierii contractului. A a decedat la 31 august 2008, lăsând ca unic moștenitor pe X, iar B a decedat la 27 iunie 1999, lăsând ca unic moștenitor pe Y.

La data de 1 octombrie 2009, X l-a chemat în judecată pe Y, solicitând constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra casei respective prin uzucapiunea de 10 până la 20 de ani.

În motivarea cererii, reclamantul a arătat că autorul său a exercitat o posesie utilă asupra casei ce formează obiectul acțiunii în perioada 2 martie 1979 - 31 august 2008, având în vedere că, la expirarea termenului pentru care fusese constituit dreptul de abitație, B nu a cerut predarea casei; la data decesului autorului său, posesia a trecut asupra lui în baza moștenirii legale, care constituie just titlu, el fiind de bună-credință.

Întrebări:

1. Care sunt condițiile uzucapiunii de 10 până la 20 de ani?
2. Care sunt cazurile de transformare a detenției precare în posesie utilă?
3. În ce condiții operează joncțiunea posesiilor?
4. Ce soluție a pronunțat instanța și cu ce motivare?

11. Prin cerere înregistrată la 23 martie 2009, A l-a chemat în judecată pe B, solicitând constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra unui imobil prin uzucapiune.

În motivarea cererii, reclamantul a arătat că a dobândit imobilul ce formează obiectul acțiunii de la părinții pârâtului, în prezent decedați, prin act juridic translativ încheiat la data de 11 martie 1989, dar nevalabil pentru lipsa formei autentice; a mai menționat că părinții pârâtului, în calitate de proprietari ai imobilului respectiv, exercitaseră anterior o posesie de peste 10 ani, astfel încât sunt îndeplinite condițiile pentru a invoca uzucapiunea de 30 de ani, prin joncțiunea posesiei sale cu cea exercitată anterior de către cei de la care a dobândit imobilul.

Întrebări:

- 1. Ce se înțelege, în materia joncțiunii posesiilor, prin autor al posesorului actual?*
- 2. Ce soluție a pronunțat instanța și cu ce motivare?*

Teste grilă

- 1. Avulsionea:**
 - a) este o formă de accesiune imobiliară artificială;
 - b) constă în creșterile de pământ de pe malul apelor;
 - c) dă naștere unei acțiuni în revendicare, prescriptibilă extinctiv.
- 2. O construcție edificată pe propriul teren, dar cu materialele altuia:**
 - a) face inaplicabil principiul accesiunii;
 - b) nu permite proprietarului materialelor să ceară restituirea acestora decât cu acordul proprietarului terenului;
 - c) aparține proprietarului terenului numai dacă acesta din urmă a intrat, cu bună-credință, în posesia materialelor.
- 3. În materia accesiunii imobiliare artificiale, prin constructor pe terenul altuia se înțelege:**
 - a) numai posesorul care deține terenul în temeiul unui titlu;
 - b) numai detentorul;
 - c) și persoana care, ulterior edificării construcției, a pierdut cu efect retroactiv dreptul de proprietate asupra terenului.
- 4. În materia accesiunii imobiliare artificiale:**
 - a) se poate recunoaște constructorului un drept de retenție asupra construcției până la plata integrală a despăgubirilor ce i se cuvin;

b) proprietarul terenului poate să invoce accesiunea în termen de cel mult 3 ani de la data edificării construcției;

c) legea distinge între situația constructorului de bună-credință și cea a constructorului de rea-credință.

5. În materia accesiunii imobiliare artificiale:

a) buna-credință se poate întemeia și pe un titlu putativ;

b) constructorul de rea-credință este ținut să restituie numai fructele percepute sau contravaloarea acestora;

c) numai constructorul de bună-credință beneficiază de un drept de retenție pentru despăgubirile datorate acestuia de către proprietar.

6. Constructorul de bună-credință pe terenul altuia:

a) poate fi obligat la ridicarea construcției, însă numai pe cheltuiala proprietarului terenului;

b) va primi fie contravaloarea muncii și a materialelor, fie sporul valorii fondului, dacă se va invoca accesiunea;

c) trebuie să facă dovada bunei sale credințe.

7. Constructorul de bună-credință pe terenul altuia:

a) nu este îndreptățit să aleagă modalitatea de stabilire a despăgubirilor pe care i le va plăti proprietarul terenului;

b) este îndreptățit să exercite acțiunea în realizarea dreptului de a fi despăgubit, indiferent dacă proprietarul terenului își manifestă sau nu intenția de a invoca accesiunea;

c) nu poate fi obligat să suporte consecințele demolării construcției.

8. Proprietarul terenului, în raport cu un constructor de rea-credință:

a) poate invoca accesiunea, inclusiv în cazul în care sporul valorii fondului este mai mare decât valoarea materialelor și prețul muncii;

b) poate invoca un drept de retenție;

c) nu poate fi obligat să invoce accesiunea.

9. Constructorul de rea-credință pe terenul altuia:

a) poate fi obligat la ridicarea construcției pe propria cheltuială;

b) va primi fie contravaloarea muncii și a materialelor, fie sporul valorii fondului, dacă se va invoca accesiunea;

c) este persoana care la momentul edificării nu cunoștea viciile titlului său, dar le-a cunoscut ulterior.

10. În cazul edificării unei construcții pe terenul altuia, proprietarul terenului devine proprietar al construcției din momentul:

- a) încorporării materiale a construcției în teren;
- b) invocării accesiunii;
- c) plății despăgubirilor datorate constructorului.

11. Specificațiunea constă în:

- a) contopirea a două bunuri;
- b) amestecul mai multor materii;
- c) prelucrarea unei materii și obținerea unui nou obiect.

12. Nu pot fi dobândite prin uzucapiunea de scurtă durată:

- a) bunurile imobile proprietate publică;
- b) servituțile continue și aparente;
- c) dreptul de uz imobiliar și dreptul de abitație.

13. Justul titlu în materia uzucapiunii de 10 până la 20 de ani:

- a) nu trebuie să fi fost înscris în cartea funciară;
- b) este orice act juridic ce provine de la un neproprietar;
- c) este un element separat de buna-credință.

14. Nu constituie just titlu pentru uzucapiunea de 10 până la 20 de ani:

- a) convenția de partaj;
- b) contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu un neproprietar;
- c) certificatul de moștenitor.

15. Constituie just titlu pentru uzucapiunea de 10 până la 20 de ani:

- a) succesiunea legală, dacă printre bunurile succesoriale se află un imobil cu privire la care autorul era un posesor de rea-credință;
- b) contractul de întreținere, în cazul în care creditorul întreținerii nu este adevăratul proprietar al imobilului;
- c) contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu adevăratul proprietar, dar lovit de nulitate absolută.

16. În materia uzucapiunii de 10 până la 20 de ani:

- a) nu este suficient un titlu putativ;
- b) nu se poate recurge la joncțiunea posesiilor;
- c) buna-credință trebuie să existe în momentul dobândirii posesiei imobilului.

17. Uzucapiunea de 30 de ani presupune:

- a) exercitarea unei posesii utile și neîntrerupte în termenul prevăzut de lege;
- b) existența unei posesii utile, neîntrerupte și de bună-credință;
- c) existența unei posesii utile, neîntrerupte și de bună-credință, precum și a unui just titlu.

18. Intervine întreruperea naturală a uzucapiunii:

- a) între soți;
- b) la data introducerii cererii de chemare în judecată, dacă aceasta este admisă;
- c) dacă posesorul este lipsit mai mult de un an de folosința bunului de către o terță persoană.

19. Poate fi autor în materia joncțiunii posesiilor:

- a) posesorul anterior care a transmis posesia către posesorul actual;
- b) proprietarul;
- c) posesorul anterior care a fost depusat de posesorul actual;

20. Pentru a putea fi invocată joncțiunea posesiilor, este necesar ca:

- a) autorul să fie titularul dreptului real principal;
- b) posesorul actual să aibă calitatea de având-cauză al posesorului anterior;
- c) posesiile să fie utile.

21. Dacă posesorul unui imobil este de bună-credință și are just titlu, iar autorul lui a fost posesor de rea-credință, posesorul actual:

- a) se poate prevala de posesia autorului în cadrul uzucapiunii de 30 de ani;
- b) va uzucapa în 30 de ani, fără a se putea prevala de posesia autorului;
- c) se poate prevala de posesia autorului în cadrul uzucapiunii de 10 până la 20 de ani.

22. Joncțiunea posesiilor:

- a) suspendă cursul uzucapiunii;
- b) presupune, în toate cazurile, ca posesiile să fie exercitate succesiv;
- c) întrerupe cursul uzucapiunii.

23. Uzucapantul este considerat proprietar de la data:

- a) rămânării definitive a hotărârii prin care s-a constatat uzucapiunea;
- b) la care a început să curgă termenul uzucapiunii;
- c) împlinirii termenului uzucapiunii.

24. Uzucapiunea:

- a) nu poate fi invocată de instanță din oficiu;
- b) produce efecte retroactiv;
- c) poate fi invocată și pe cale de excepție.

25. Renunțarea la invocarea uzucapiunii:

- a) se impune și creditorilor posesorului;
- b) nu poate fi realizată înaintea împlinirii termenului de uzucapiune;
- c) reprezintă un act de administrare.

Rezolvări spețe

1. Instanța va respinge acțiunea ca neîntemeiată, constructorul pe terenul altuia nedobândind un drept de suprafață, iar simpla tăcere a proprietarului terenului nu valorează consimțământ pentru încheierea unei convenții de constituire a dreptului de suprafață.

2. Instanța va admite acțiunea.

În ipoteza reglementată de dispozițiile art. 494 C. civ., constructorul de bună-credință nu este titularul unui drept de proprietate asupra lucrării edificate pe terenul altuia, ci, în urma exercitării dreptului de accesiune de către proprietarul terenului, el devine titularul unui drept de creanță. Obligația proprietarului fondului, corelativă dreptului de creanță al autorului lucrării, se transmite odată cu dreptul de proprietate asupra terenului, astfel încât autorul lucrării își poate realiza dreptul său de creanță împotriva proprietarului actual, în speță reclamanții, iar nu împotriva proprietarului terenului de la data executării lucrării.

Prin urmare, în condițiile în care coproprietarii au vândut terenul proprietatea lor, dobândit în urma partajului judiciar, înainte de a-și manifesta voința în sensul preluării lucrării edificate de părți pe acest teren, s-a transmis reclamanților cumpărători și dreptul de accesiune (a se vedea și C.A. Constanța, Secția civilă, decizia nr. 312 din 6 iunie

2007, în *Accesiunea imobiliară și uzucapiunea. Culegere de practică judiciară*, de A. Pena, Ed. C.H. Beck, București, 2009, p. 1).

3. Instanța va respinge acțiunea, deoarece posibilitatea invocării accesiiunii aparține proprietarului terenului, iar nu constructorului, fie el de bună-credință. De asemenea, modalitatea de despăgubire a constructorului va fi aleasă tot de către proprietar.

4. Instanța va admite acțiunea lui X astfel cum a fost formulată, având în vedere că Y, neavând titlu asupra terenului (hotărârea în posesoriu, ținând seama și de motivarea ei, neputând transforma posesia lui Y în posesie de bună-credință), trebuie considerat constructor de rea-credință, iar acesta nu are dreptul de a fi despăgubit în cazul în care proprietarul terenului solicită desființarea construcției.

5. Soluția depinde după cum constructorul a fost de bună sau de rea-credință. Buna-credință trebuie apreciată în raport de momentul efectuării lucrărilor. În cazul în care constructorul a făcut lucrările înainte de intentarea acțiunii în rezoluțiune, el va fi asimilat cu un posesor de bună-credință. De aceea, în mod greșit instanța a reținut reaua-credință a cumpărătorului din simpla împrejurare că, la 15 iulie 2000, ca urmare a neachitării restului de preț al terenului, contractul s-a desființat de plin drept. De altfel, raționamentul este greșit, întrucât, chiar în cazul pactului comisoriu expres de gradul I, rezoluțiunea trebuie pronunțată de către instanță. Până la data pronunțării hotărârii contractul producându-și efectele, înseamnă că dobânditorul nu poate fi socotit ca un constructor pe terenul altuia. Pe de altă parte, în mod de asemenea greșit instanța a reținut reaua-credință a cumpărătorului din faptul că a construit fără autorizația organului competent. Acest fapt este nedeterminant în soluționarea litigiului, întrucât lipsa autorizației de construcție poate avea consecințe administrative, dar, prin ea însăși, nu caracterizează situația juridică a constructorului în lumina dispozițiilor art. 494 C. civ. (speță prelucrată după Trib. Suprem, Secția civilă, decizia nr. 1334 din 12 iulie 1956, în *Accesiunea imobiliară și uzucapiunea. Culegere de practică judiciară*, de A. Pena, Ed. C.H. Beck, București, 2009, p. 49).

6. *Secundus* ar trebui să se apere invocând uzucapiunea de 30 de ani, prin joncțiunea posesiei sale cu cea exercitată de *Primus*.

7. Instanța va respinge cererea, întrucât termenul uzucapiunii nu s-a împlinit, neoperând joncțiunea posesiilor, autorul lui X fiind un simplu detentor.

8. În ceea ce privește excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtei Asociația de proprietari, instanța o va admite, deoarece, potrivit art. 4 alin. (1) din Legea nr. 230/2007, asociația de proprietari are drept scop numai administrarea și gestionarea proprietății comune care, pe lângă drepturi, impune obligații pentru toți proprietarii, dar calitatea de proprietar o au toți membrii asociației care fac dovada acestei calități cu un act de proprietate; într-o acțiune de constatare a uzucapiunii, calitatea procesuală pasivă o are cel care pretinde calitatea de proprietar, respectiv cel care pretinde că este titularul dreptului de proprietate asupra imobilului în privința căruia ar fi intervenit uzucapiunea.

Prin urmare, având în vedere că nu Asociația de proprietari este titulara dreptului de proprietate asupra proprietății comune pe cote-părți indivize, instanța va admite excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtei Asociația de proprietari.

Pe fondul cauzei, pentru dobândirea dreptului de proprietate imobiliară prin uzucapiunea de 30 de ani, astfel cum este reglementată în art. 1890 C. civ., este necesar să fie îndeplinite, cumulativ, două condiții: posesia propriu-zisă să fie utilă, adică neviciată, și să fie exercitată neîntrerupt timp de 30 de ani, indiferent dacă posesorul este de bună-credință sau de rea-credință.

Potrivit prevederilor art. 1847 C. civ., pentru a uzucapa se cere o posesie continuă, neîntreruptă, netulburată, publică și sub nume de proprietar, iar prevederile art. 1853 din același cod precizează că actele ce se exercită asupra unui lucru al altuia în calitate de locatar nu constituie o posesie sub nume de proprietar.

În raport de aceste dispoziții legale, instanța a reținut că reclamanta a exercitat posesia în numele altuia, respectiv al proprietarului, fosta I.J.G.C.L. Bacău, până la data la care apartamentele din imobil au fost înstrăinate de aceasta actualilor proprietari, astfel că, fiind detentor precar (locatar), nu poate beneficia de prevederile Codului civil privind uzucapiunea, precaritatea echivalând cu lipsa însăși a posesiei, deoarece este lipsită de „*animus domini*”, adică de elementul intențional al posesiei. Detenția reclamantei fiind viciată de precaritate, nu poate conduce, prin uzucapiune, la dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilului boxă în litigiu.

Pe de altă parte, în ceea ce privește termenul de 30 de ani al prescripției achizitive invocat de reclamantă, acesta ar însemna să curgă din 1991, anul în care reclamanta nu a mai plătit chirie și s-a comportat ca adevărat proprietar, dar insuficient pentru a fi îndeplinit termenul legal de 30 de ani prevăzut de lege pentru a uzucapa, care s-ar împlini în 2021.

În consecință, pentru considerentele care au fost expuse, cererea reclamantei a fost respinsă ca nefondată.

În ceea ce privește cererea reconvențională formulată de pârâta B.S., prin care solicită evacuarea reclamantei din boxă, instanța a constatat că reclamanta are și ea, ca și ceilalți proprietari din imobil, calitatea de coproprietar indiviz al proprietății comune pe cote-părți din condominiu, astfel că este îndreptățită ca oricare alt proprietar să beneficieze de partea sa din proprietatea comună, drept pentru care cererea a fost respinsă ca neîntemeiată (I.C.C.J., Secția civilă, decizia nr. 5636 din 3 iulie 2009).

9. Instanța va respinge acțiunea ca neîntemeiată.

Articolul 1897 C. civ. prevede că justa cauză este orice titlu translativ de proprietate, precum vinderea, schimbul etc. Un înscris sub semnătură privată întocmit la 6 mai 1987, care privește un imobil compus din teren și construcție, nu a fost valabil ca un contract de vânzare-cumpărare, ci doar ca o promisiune de vânzare, netranslativă de proprietate în sensul art. 1897 C. civ., așa încât nu poate servi ca temei al uzucapiunii prescurtate, chiar dacă emană de la altcineva decât adevăratul proprietar (C.A. București, Secția a IV-a civilă, decizia nr. 709/1998, în *C.P.J.C. 1993-1998*, Ed. All Beck, București, 1999, p. 96).

10. Instanța a respins cererea ca neîntemeiată, în speță nefiind îndeplinite condițiile uzucapiunii de 10 până la 20 de ani. Stăpânirea exercitată de autorul reclamantului nu a fost decât o detenție. Chiar dacă s-ar admite că ar fi fost vorba de o posesie, ceea ce nu rezultă din datele speței, aceasta nu putea fi decât de rea-credință, deci posesorul actual nu s-ar putea prevala de aceasta în cadrul uzucapiunii prescurtate, ci doar în cadrul uzucapiunii de 30 de ani.

11. Instanța a respins cererea ca neîntemeiată, cu motivarea că joncțiunea posesiilor nu poate avea loc dacă posesia anterioară a fost exercitată chiar de către proprietar, deoarece nu se regăsește acea justificare a instituției uzucapiunii, care constă în sancționarea pasivității îndelungate a proprietarului.

Răspunsuri teste grilă

1. c
2. b
3. c
4. a
5. a
6. b
7. a
8. a, c
9. a
10. a
11. c
12. a, b
13. a, c
14. a, c
15. a, b
16. a, c
17. a
18. c
19. a
20. b, c
21. a
22. b
23. b
24. a, b, c
25. b

Capitolul al VII-lea

Publicitatea imobiliară

Note de curs

1. Noțiune și obiective

Publicitatea imobiliară constituie un ansamblu de mijloace juridice care au ca scop să asigure evidența, siguranța și opozabilitatea față de terți a actelor juridice și a faptelor juridice prin care se constituie, se transmit și se sting drepturi reale imobiliare.

Prin publicitatea imobiliară, reglementată de Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările ulterioare, se urmăresc mai multe obiective:

- asigurarea certitudinii constituirii și transmiterii de drepturi reale imobiliare, urmărindu-se astfel evitarea transmisiunilor succesive frauduloase;
- asigurarea ocrotirii persoanelor interesate să dobândească drepturi reale imobiliare, conferindu-le posibilitatea de a cunoaște situația juridică a bunului la momentul dobândirii;
- constituirea unei evidențe tehnice, economice și juridice pentru identificarea tuturor imobilelor, indiferent de proprietar și de destinația lor;
- permite organelor financiare să cunoască datele necesare sistemului de impozite și taxe, în vederea stabilirii obligațiilor fiscale ale contribuabililor.

2. Cuprinsul cărții funciare

Cartea funciară cuprinde un titlu (în care se indică numărul cărții funciare și localitatea în care este situat imobilul) și trei părți.

Partea I cuprinde: numărul de ordine și cel cadastral al fiecărui imobil, suprafața terenului, categoria de folosință și, după caz, construcțiile;

planul imobilului, cu vecinătățile și descrierea imobilului constituie anexa la partea I.

Partea a II-a se referă la înscrierile privind dreptul de proprietate și cuprinde: numele proprietarului, actul sau faptul juridic ce constituie titlul dreptului de proprietate, precum și menționarea înscrisului constator, strămutările proprietății, servituțile constituite în folosul imobilului, faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la proprietate, orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face în titlu, în partea I sau în partea a II-a a cărții funciare cu privire la înscrierile făcute.

Partea a III-a se referă la înscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate și sarcini ca: dreptul de superficie, uzufruct, uz, abitație, concesiune, administrare, servituțile în sarcina fondului aservit, ipoteca și privilegiile imobiliare, locațiunea și cesiunea de creanță, faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la drepturile reale înscrise în această parte, sechestrul, urmărirea imobilului sau a veniturilor sale, orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar opera cu privire la înscrierile din această parte.

3. Principiile care stau la baza sistemului de publicitate imobiliară instituit prin Legea nr. 7/1996

a) Înscrierea în cartea funciară nu produce efect constitutiv de drepturi, ci are ca scop doar *asigurarea opozabilității față de terți a dreptului înscris*.

b) Principiul *publicității integrale*, în sensul că, exceptând situațiile prevăzute de art. 26 alin. (1) și (2) din Legea nr. 7/1996, drepturile reale imobiliare devin opozabile numai prin înscrierea lor în cartea funciară.

c) Principiul *legalității*, în sensul că registratorul trebuie să verifice legalitatea actului a cărui înscriere se cere, urmând a respinge cererea, printr-o încheiere motivată, atunci când cererea de înscriere în cartea funciară nu întrunește condițiile legale.

d) Principiul *priorității*, potrivit căruia actul înscris în cartea funciară devine opozabil terților numai de la data înregistrării cererii, ordinea înregistrării determinând și rangul înscrierii (prin rangul unei înscrieri se înțelege efectul unei înscrieri în raport cu alte înscrieri referitoare la același imobil).

e) Principiul *relativității*, în sensul că înscrierea se poate efectua numai împotriva aceluia care, la înregistrarea cererii, era înscris ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea urmează să fie făcută, precum și împotriva aceluia care, înainte de a fi înscris, și-a grevat dreptul, dacă ambele înscrieri se fac deodată.

f) Principiul *forței probante*, potrivit căruia, dacă în cartea funciară s-a înscris un drept real în folosul unei persoane, se prezumă că dreptul există în folosul acesteia, dacă a fost dobândit sau constituit cu bună-credință, cât timp nu se dovedește contrariul, iar dacă un drept s-a radiat din cartea funciară, se prezumă că acel drept nu există; de asemenea, cuprinsul cărții funciare, în afara îngrădirilor și excepțiilor legale, se consideră exact numai în folosul acelei persoane care, în virtutea unui act juridic valabil, a dobândit cu bună-credință un drept real înscris în cartea funciară, dobânditorul fiind considerat de bună-credință dacă, la data înregistrării cererii de înscriere a dreptului în folosul său, nu a fost notată nicio acțiune prin care se contestă cuprinsul cărții funciare sau dacă din titlul transmitătorului și din cuprinsul cărții funciare nu reiese vreo neconcordanță între aceasta și situația juridică reală.

4. Felurile înscrierilor în cartea funciară

Potrivit art. 26 alin. (4) din Legea nr. 7/1996, înscrierile sunt de trei feluri:

a) intabularea, având ca obiect înscrierea definitivă a drepturilor reale;

b) înscrierea provizorie a drepturilor reale, sub condiția justificării ulterioare;

c) notarea, având ca obiect înscrierea drepturilor personale, a actelor și a faptelor juridice referitoare la starea și capacitatea persoanelor, acțiunilor și căilor de atac în justiție, precum și a măsurilor de indisponibilizare, în legătură cu imobilele din cartea funciară.

De asemenea, art. 39 se mai referă la înscrierea intenției de a înstrăina sau de a ipoteca.

5. Acțiunile în justiție specifice cărții funciare

5.1. Acțiunea în prestație tabulară

Potrivit art. 27 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, „cel care s-a obligat să strămute sau să constituie în folosul altuia un drept real asupra unui imobil este dator să îi predea toate înscrisurile necesare pentru înscrierea aceluia drept”, iar art. 27 alin. (3) teza I prevede că, „în situația în care cel obligat nu predă înscrisurile, persoana interesată va putea solicita instanței să dispună înscrierea în cartea funciară”, această acțiune în justiție fiind cunoscută sub numele de *acțiune în prestație tabulară*.

Conform art. 27 alin. (5), acțiunea în prestație tabulară se va îndrepta și împotriva terțului dobânditor înscris în cartea funciară, dacă sunt întrunite cumulativ următoarele condiții:

a) actul juridic în baza căruia se solicită prestația tabulară să fie încheiat anterior celui în baza căruia a fost înscris dreptul terțului în cartea funciară;

b) terțul să fi dobândit imobilul cu titlu gratuit sau, dacă l-a dobândit cu titlu oneros, să fie de rea-credință.

Acțiunea în prestație tabulară este imprescriptibilă extinctiv [art. 27 alin. (4)].

O acțiune în prestație tabulară specială este reglementată de art. 28 din Legea nr. 7/1996, potrivit căruia „dobânditorul anterior poate cere instanței judecătorești să acorde înscrierii sale rang preferențial față de înscrierea efectuată la cererea unui terț care a dobândit ulterior imobilul cu titlu gratuit sau care a fost de rea-credință la data încheierii actului”.

5.2. Acțiunea în rectificare

În cazul în care cuprinsul cărții funciare nu corespunde, în privința înscrierii, cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea sau, după caz, modificarea acesteia.

Prin *rectificare* se înțelege radierea, îndreptarea sau menționarea înscrierii oricărei operațiuni susceptibile a face obiectul unei înscrieri în cartea funciară.

Prin *modificare* se înțelege orice schimbare privitoare la aspectele tehnice ale imobilului, schimbare care nu afectează esența dreptului care

poartă asupra aceluși imobil. Modificarea nu se poate face decât la cererea titularului dreptului de proprietate” (art. 33 din Legea nr. 7/1996).

Legiuitorul arată în mod expres care sunt *cazurile* în care se poate dispune rectificarea unei înscrieri în cartea funciară.

Astfel, conform art. 34 din Legea nr. 7/1996, „orice persoană interesată poate cere rectificarea înscrierilor din cartea funciară, dacă printr-o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă s-a constatat că:

1. înscrierea sau actul în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea nu a fost valabil;
2. dreptul înscris a fost greșit calificat;
3. nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea;
4. înscrierea în cartea funciară nu mai este în concordanță cu situația reală actuală a imobilului”.

Articolul 35 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 dispune că „acțiunea în rectificare, sub rezerva prescripției dreptului material la acțiunea de fond, va fi imprescriptibilă”.

Alineatul (2) al art. 35 prevede că, „față de terțele persoane care au dobândit cu bună-credință un drept real prin donație sau legat, acțiunea în rectificare nu se va putea porni decât în termen de 10 ani, socotiți din ziua când s-a înregistrat cererea lor de înscriere, cu excepția cazului în care dreptul material la acțiunea de fond nu s-a prescris mai înainte”. Prin urmare, acțiunea în rectificare împotriva terților dobânditori de bună-credință și cu titlu gratuit este prescriptibilă, termenul de prescripție fiind, în principiu, de 10 ani de la data înregistrării cererii terțului prin care acesta solicită înscrierea dreptului său în cartea funciară (și în această ipoteză își găsește aplicare principiul *accessorium sequitur principale*, însă numai dacă termenul de prescripție ar fi mai scurt decât cel instituit prin această dispoziție legală).

Dacă însă este vorba de un terț dobânditor de bună-credință și cu titlu oneros, termenul de prescripție a acțiunii în rectificare este de 3 ani de la data înregistrării cererii prin care terțul respectiv a solicitat înscrierea dreptului său (art. 36 din Legea nr. 7/1996).

5.3. Acțiunea în justificare

Acțiunea în justificare este aceea prin care se solicită transformarea unei înscrieri provizorii în înscriere definitivă.

Jurisprudență relevantă

Decizii pronunțate în recursuri în interesul legii

1. I.C.C.J., Secțiile Unite, Decizia nr. XXI din 12 decembrie 2005, în M. Of. nr. 225 din 13 martie 2006

Acțiunile de carte funciară (în prestație tabulară și în rectificare tabulară), având ca obiect înscrierea în cartea funciară a unor drepturi reale imobiliare prevăzute în acte juridice valabil încheiate anterior intrării în vigoare a Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, sunt guvernate de dispozițiile legii vechi, respectiv de Decretul-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare.

2. I.C.C.J., Secțiile Unite, Decizia nr. LXXXVI (86) din 10 decembrie 2007, în M. Of. nr. 697 din 14 octombrie 2008

În situația prescripțiilor achizitive începute sub imperiul Decretului-lege nr. 115/1938 și împlinite după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, acțiunile în constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune în regim de carte funciară sunt guvernate de dispozițiile legii vechi, respectiv ale Decretului-lege nr. 115/1938.

3. I.C.C.J., Secțiile Unite, Decizia nr. LXXII (72) din 15 octombrie 2007, în M. Of. nr. 685 din 7 octombrie 2008

În cauzele care au ca obiect plângerile privind cartea funciară întemeiate pe dispozițiile art. 50 din Legea nr. 7/1996, republicată, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară nu are calitate procesuală pasivă.

Decizii de speță ale instanței supreme

4. I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 5585 din 24 iunie 2005, în *Publicitatea imobiliară. Cărțile funciare (2). Practică judiciară*, de A. Rusu, Ed. Hamangiu, București, 2009, p. 225 și urm.

Dreptul de proprietate se înscrie în cartea funciară în baza actului prin care s-a constituit ori s-a transmis în mod valabil. Nu îndeplinește această cerință contractul de vânzare-cumpărare în cazul în care nu se face dovada că vânzătorul este proprietarul imobilului vândut. Împrejurarea că autorul vânzătorului a posedat imobilul sub nume de proprietar, precum și menționarea imobilului în certificatul de moștenitor emis

de pe urma acestuia nu constituie dovezi ale dreptului de proprietate al vânzătorului, ci, eventual, pot fi invocate în cadrul unui proces de uzucapiune. Cum dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune nu se poate stabili de către judecătorul de carte funciară, ci numai într-o procedură contencioasă, pe cale de acțiune sau pe cale de excepție, rezultă că nu s-a făcut dovada existenței dreptului de proprietate asupra imobilului în patrimoniul vânzătorului, astfel încât cererea de intabulare formulată de cumpărător nu poate fi admisă.

5. I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 658 din 5 februarie 2008, în *Publicitate imobiliară. Cărțile funciare (2). Practică judiciară*, de A. Rusu, Ed. Hamangiu, București, 2009, p. 230 și urm.

Potrivit art. 55 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, republicată, dreptul de proprietate dobândit prin construire se va putea înscrie în cartea funciară pe baza unui certificat eliberat de primăria localității unde este situat imobilul, care atestă, când este cazul, faptul că proprietarul a edificat construcțiile în conformitate cu autorizația eliberată potrivit legii, precum și a unei documentații cadastrale. În lipsa autorizației de construire, este aplicabilă sancțiunea prevăzută de art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991, republicată, și anume neînscrierea construcției în cartea funciară.

Notă: Art. 55 a fost modificat prin O.U.G. nr. 64/2010 (M. Of. nr. 451 din 2 iulie 2010).

6. I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 6734 din 2 decembrie 2004, în *Publicitate imobiliară. Cărțile funciare (2). Practică judiciară*, de A. Rusu, Ed. Hamangiu, București, 2009, p. 270 și urm.

Este supusă notării orice acțiune care dă caracterul de drept litigios unui drept real înscris în cartea funciară. Dar nu orice acțiune care prezintă legătură cu imobilul poate fi notată în cartea funciară, pentru că astfel s-ar încuraja practicile șicanatorii, persoanele interesate putând cere notarea unei acțiuni numai pentru a stânjeni libertatea titularilor de carte funciară de a dispune de drepturile lor. Ca atare, în aprecierea temeiniciei cererii de notare a unei acțiuni, trebuie stabilit dacă solicitarea prezintă un interes real, în sensul dacă astfel se asigură ambele finalități ale notării, anume aceea că îi avertizează pe terții de

bună-credință cu privire la caracterul litigios al dreptului pe care ei ar dori să îl dobândească și asigură caracterul executoriu al hotărârilor judecătorești pronunțate cu privire la acțiunile notate.

Spețe

1. Prin înscris sub semnătură privată încheiat la data de 27 decembrie 2004, *Primus* a cumpărat de la *Secundus* un apartament, fără însă a solicita înscrierea în cartea funciară și fără a intra în stăpânirea bunului. La data de 17 ianuarie 2005, *Secundus* i-a donat lui *Tertius* apartamentul respectiv, cererea prin care *Tertius* a solicitat înscrierea actului autentic de donație în cartea funciară fiind înregistrată în aceeași zi. Predarea bunului către donatar a avut loc în chiar ziua încheierii contractului.

Cerință: Arătați motivat ce acțiune (acțiuni) în justiție ar trebui să exercite Primus împotriva lui Tertius pentru a i se recunoaște dreptul de proprietate asupra imobilului respectiv.

2. X și-a înscris în cartea funciară dreptul de proprietate asupra imobilului, drept dobândit prin cumpărare de la Y, potrivit actului autentic notarial anexat cererii de înscriere.

Ulterior, Y a introdus o acțiune în rectificarea cărții funciare, susținând că dreptul de proprietate în favoarea lui X a fost înscris în cartea funciară în baza unui contract de vânzare-cumpărare lovit de nulitate absolută pentru lipsa totală a consimțământului vânzătorului, în sensul că el nu a fost în fața notarului public care a autentificat actul, ci la data autentificării s-a aflat în altă localitate, aspect pe care urmează să îl probeze cu martori.

Întrebare: Ce soluție va pronunța instanța și cu ce motivare?

Teste grilă

1. Înscrierea în cartea funciară:

- a) are efect constitutiv de drepturi;
- b) asigură opozabilitatea față de terți a dreptului înscris;
- c) este susceptibilă de rectificare.

2. În materia publicității imobiliare:

- a) dreptul de proprietate dobândit prin uzucapiune este opozabil terților și fără înscriere în cartea funciară;
- b) dreptul de proprietate dobândit prin succesiune devine opozabil terților numai de la data înscrierii în cartea funciară;
- c) în cazul nerealizării condiției suspensive, se radiază din oficiu înscrierea provizorie.

3. Înscrierea în cartea funciară a intenției de înstrăinare își pierde efectul dacă, de la efectuarea ei, nu s-a încheiat actul de înstrăinare în termen de:

- a) 45 de zile;
- b) 2 luni;
- c) 3 luni.

4. Acțiunea în prestație tabulară specială este acțiunea prin care:

- a) se solicită efectuarea unei înscrieri în cartea funciară;
- b) dobânditorul anterior solicită instanței să acorde înscrierii sale rang preferențial față de înscrierea efectuată la cererea unui terț care a dobândit ulterior imobilul cu titlu gratuit sau care a fost de rea-credință la încheierea actului;
- c) se solicită transformarea unei înscrieri provizorii în intabulare.

5. Înscrierea provizorie poate fi cerută, între altele, dacă:

- a) dreptul real ce se cere a fi înscris este afectat de o condiție suspensivă;
- b) se solicită intabularea unui drept real în temeiul unei hotărâri judecătorești care nu este irevocabilă;
- c) debitorul a consemnat sumele pentru care a fost înscrisă ipoteca ori privilegiul imobiliar.

6. Justificarea radierii dreptului de ipotecă se face în baza:

- a) consimțământului titularului dreptului de ipotecă, exprimat în formă autentică;
- b) unei hotărâri judecătorești irevocabile;
- c) încheierii registratorului de carte funciară.

7. Dacă în cartea funciară s-a înscris un drept real, în condițiile legii, în folosul unei persoane, se prezumă că dreptul există în folosul acesteia:

- a) în toate cazurile;
- b) ori de câte ori dreptul a fost dobândit sau constituit cu bună-credință;
- c) dacă dreptul a fost dobândit sau constituit cu bună-credință, cât timp nu se dovedește contrariul.

8. Dobânditorul este considerat de bună-credință dacă, la data înregistrării cererii de înscriere a dreptului în folosul său:

- a) nu a fost notată nicio acțiune prin care se contestă cuprinsul cărții funciare;
- b) din titlul transmițătorului și din cuprinsul cărții funciare nu reiese vreo neconcordanță între aceasta și situația juridică reală;
- c) a avut convingerea că transmițătorul este adevăratul titular al dreptului.

9. Acțiunea în justificare este acțiunea prin care se solicită:

- a) efectuarea unei înscrieri provizorii;
- b) transformarea unei înscrieri provizorii în înscriere definitivă;
- c) efectuarea unei notări în cartea funciară.

10. Acțiunea în justificare exercitată împotriva unui terț dobânditor de bună-credință și cu titlu oneros:

- a) se prescrie în termen de 3 ani de la data înregistrării cererii prin care terțul a solicitat înscrierea dreptului său;
- b) este imprescriptibilă extinctiv în toate cazurile;
- c) este imprescriptibilă extinctiv sub rezerva prescripției dreptului material la acțiunea de fond.

11. Sunt specifice cărții funciare:

- a) acțiunile în revendicare imobiliară;
- b) acțiunile în nulitatea actului juridic de înstrăinare a imobilului înscris în cartea funciară;
- c) acțiunile în prestație tabulară.

Rezolvări spețe

1. *Primus* ar trebui să introducă împotriva lui *Tertius* o acțiune în prestație tabulară specială, iar apoi o acțiune în revendicare (sau o acțiune cu două capete de cerere: prestație tabulară specială și revendicare).

2. Acțiunea în rectificare va fi respinsă, deoarece nu există o hotărâre definitivă și irevocabilă prin care să se fi declarat nulitatea actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea; nevalabilitatea actului nu poate fi constatată, pe cale incidentală, în cadrul acțiunii în rectificare.

Răspunsuri teste grilă

1. b, c
2. a
3. b
4. b
5. a, b, c
6. a, b
7. c
8. a, b
9. b
10. a
11. c

